



**COMUNE DI PISTOIA,**  
SERVIZIO URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Art. 4 del D.P.R. 380/2001, dell'art. 106 della L.R. 65/2014 e del D.P.G.R. 24/07/2018 N. 39/R/2018

Intesa Stato-Regioni del 20/10/2016  
Delibera di Giunta Regionale del 21/05/2018 n. 524

Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio  
U.O.C. Edilizia Privata, Istruttorie Attività Produttive e Città Storica

- Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 134 del 18/10/2021
- Modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 32 del 17/04/2023



## **INDICE**

### **PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

#### **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **CAPO I – NATURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Articolo 1 - Struttura, finalità e ambito di applicazione del Regolamento Edilizio

##### **CAPO II – DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

Articolo 2 – Disposizioni generali

Articolo 3 - Principi

Articolo 4 – Definizioni uniformi dei termini utilizzati

Articolo 5 – Definizione degli interventi edilizi e destinazioni d'uso

Articolo 6– Procedimento di rilascio e presentazione dei titoli edilizi e loro modalità di controllo

Articolo 7 – Modulistica Unificata

Articolo 8– Requisiti generali delle opere edilizie

Articolo 9 – Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli

### **PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

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

##### **CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI**

Articolo 10 - Sportello Unico per l'edilizia (SUE)

Articolo 11 - Commissione Edilizia Comunale

Articolo 12 - Commissione per il paesaggio

Articolo 13 - Modalità di presentazione e gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche sulle modalità di redazione degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale.

Articolo 14 - Modalità di coordinamento con il SUAP

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

Articolo 15 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

Articolo 16 – Accertamento di conformità

Articolo 17 – Accertamento di conformità in sanatoria con adeguamento

Articolo 18 – Sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 40 della legge n. 47/85

Articolo 19 – Demolizioni manufatti o parti di essi realizzati in assenza di titolo

Articolo 20 - Certificato di destinazione urbanistica

Articolo 21 – Proroga e voltura dei titoli abilitativi

Articolo 22 - Norme procedurali per la presentazione di Piani Attuativi

Articolo 23 - Piani Attuativi – Convenzione Urbanistica

Articolo 24 - Disposizioni di coordinamento con il Regolamento Urbanistico.

Articolo 25 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Articolo 26 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi, rateizzazioni e altre disposizioni

Articolo 27 - Pareri preventivi

Articolo 28 - Ordinanze e interventi urgenti

Articolo 29 - Procedure per interventi di recupero e di riconversione di immobili industriali

**- TITOLO II -**  
**DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

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

- Articolo 30 - Comunicazioni d'inizio dei lavori ed ulteriori adempimenti relativi alla fase di esecuzione dei lavori
- Articolo 31 - Comunicazioni di fine lavori e adempimenti relativi
- Articolo 32 - Occupazione di suolo pubblico nell'esecuzione dei lavori
- Articolo 33 - Comunicazioni inerenti le opere di bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, reperti archeologici, etc.

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

- Articolo 34 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori
- Articolo 35 - Punti fissi di linea e di livello
- Articolo 36 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie
- Articolo 37 - Cartelli di cantiere
- Articolo 38 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni
- Articolo 39 - Misure di cantiere ed eventuali tolleranze
- Articolo 40 - Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici
- Articolo 41 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

**- TITOLO III -**  
**DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

**CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO**

- Articolo 42 - Disposizioni generali riferite alle caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici
- Articolo 43 - Distanze minime tra fabbricati e dai confini, dalle strade e dalle ferrovie
- Articolo 44 - Dotazioni impiantistiche e collegamento alle reti tecnologiche
- Articolo 45 – Requisiti aero-illuminanti, superfici e dimensionamento dei locali
- Articolo 46 – Categorie di locali e superfici
- Articolo 47 – Altezza libera dei locali
- Articolo 48 – Superficie aeroilluminante
- Articolo 49 – Locali per servizi igienici
- Articolo 50 – Requisiti specifici dei locali di abitazione
- Articolo 51 – Alloggio
- Articolo 52 – Categorie dei locali di abitazione
- Articolo 53 – Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno
- Articolo 54 – Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione
- Articolo 55 – Altezza dei locali a uso abitativo
- Articolo 56 – Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali di abitazione
- Articolo 57 – Requisiti specifici dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa
- Articolo 58 – Categorie dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa
- Articolo 59 – Posizione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa
- Articolo 60 – Illuminazione ed areazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa
- Articolo 61 – Dimensioni e altezze minime dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa
- Articolo 62 – Dotazione di servizi igienici e assistenziali degli ambienti destinati a funzioni diverse da quella abitativa

Articolo 63- Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti.

Articolo 64 - Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni

Articolo 65 - Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, della accessibilità, rispetto ai parametri cogenti

Articolo 66 – Prevenzione dei rischi territoriali

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

Articolo 67 - Strade

Articolo 68 - Portici e sottopassaggi

Articolo 69 - Piste ciclabili

Articolo 70 - Passaggi pedonali e marciapiedi

Articolo 71 - Passi carrai ed uscite per autorimesse

Articolo 72 - Chioschi/dehors su suolo pubblico

Articolo 73 - Numerazione civica

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

Articolo 74 - Aree verdi

Articolo 75 - Orti urbani

Articolo 76 - Tutela e igiene del suolo e del sottosuolo

## **CAPO IV – INFRASTRUTTURE, SERVIZI E RETI TECNOLOGICHE**

Articolo 77 - Approvvigionamento idrico

Articolo 78 - Impianti di smaltimento delle acque reflue domestiche

Articolo 79 - Impianto di smaltimento delle acque piovane

Articolo 80 - Ricarica dei veicoli elettrici

Articolo 81 - Telecomunicazioni

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

Articolo 82 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

Articolo 83 - Apposizione di indicatori e di altri apparecchi

Articolo 84 - Punti vendita informatizzati

Articolo 85 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

Articolo 86 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

Articolo 87 - Allineamenti

Articolo 88 - Illuminazione pubblica

Articolo 89 - Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici)

Articolo 90 - Insegne commerciali, Cartelloni pubblicitari, tende e targhe

Articolo 91 - Recinzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico e muri di contenimento

## **CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI**

- Articolo 92 - Superamento Barriere Architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'Accessibilità Ambientale  
Articolo 93 – Cortili, chiostrine, cavedi e pozzi luce  
Articolo 94 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici  
Articolo 95 – Scale  
Articolo 96 – Piscine e altre opere di corredo (manufatti pertinenziali)

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

- Articolo 97 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio  
Articolo 98 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori  
Articolo 99 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

**– TITOLO V –  
NORME TRANSITORIE**

- Articolo 100 - Aggiornamento del regolamento edilizio  
Articolo 101 - Disposizioni transitorie  
Articolo 102 - Validità
- 

**ALLEGATI:**

- **Allegato n. 1** – Caratteristiche dei progetti per gli interventi su immobili di particolare valore o classificati storici dal Regolamento Urbanistico.
- **Allegato n. 2** - Specifiche tecniche sulle destinazioni d'uso degli immobili.
- **Allegato n. 3** – Documentazione digitale e indicazioni sulla documentazione da allegare alle pratiche edilizie.
- **Allegato n° 4** – “Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia” (allegato C alla D.G.R. 524/2018);
- **Allegato n° 5** – Definizioni uniformi
- **Allegato n° 6** – Repertorio degli elaborati per i piani attuativi
- **Allegato n° 7** – Perimetro del centro abitato al Giugno 1962 (secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio 1934)

**- PARTE PRIMA -**  
**PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ'**  
**EDILIZIA**

*Al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, si deve limitare a richiamare, con apposita formula di rinvio, la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi.*

**TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO I – NATURA E FINALITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

**Articolo 1 – Struttura, finalità e ambito di applicazione del Regolamento Edilizio**

1. Il regolamento edilizio (di seguito abbreviato anche RE), è approvato ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, degli articoli 2 e 4 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e dell'intesa Stato-Regioni del 18/10/2016 (G.U. 268 del 16/11/2016), intesa finalizzata a semplificare ed uniformare le normative locali. Il RE è stato scritto seguendo lo schema-tipo e gli allegati approvati dall'intesa, come recepiti da parte della Regione Toscana, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 21/5/2018.

2. Il Regolamento regolamento è articolato in due parti:

- **Parte prima**, relativa a “Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia”, nella quale sono richiamate le direttive e prescrizioni delle normative sovraordinate che costituiscono le basi e gli scopi delle disposizioni di livello comunale che riguardano: il procedimento edilizio, la qualità formale dell'ambiente dove gli edifici sono stati o saranno localizzati ed i requisiti prestazionali richiesti per la trasformazione dell'edilizia esistente e la realizzazione di nuove trasformazioni del territorio. In armonia con le disposizioni degli strumenti urbanistici, sia comunali che sovraordinati, a tali principi intende conformarsi la normativa comunale, e li assume quali criteri di validazione delle presenti norme;

- **Parte seconda**, relativa a “Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia”, nella quale è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, ordinata nel rispetto della struttura generale uniforme dello schema-tipo di Regolamento edilizio. In essa vengono disciplinate le modalità costruttive, le normative tecnico-estetiche, di sostenibilità, di decoro e di vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché le relative forme di controllo e vigilanza, per le finalità di tutela e riqualificazione dell'organismo urbano, di mantenimento e miglioramento delle condizioni di vivibilità e decoro, in conformità alla normativa sovraordinata e ai vigenti strumenti urbanistici e regolamenti comunali.

3. In particolare la seconda parte del Regolamento definisce e classifica gli interventi e le tipologie edilizie, i parametri urbanistici, i requisiti e le prestazioni degli organismi edilizi, i piani attuativi previsti dagli strumenti urbanistici e gli atti abilitativi necessari per eseguire gli interventi, e ne definisce le norme procedurali di livello locale, quali sono consentite dalle normative regionali e nazionali. Esso inoltre definisce la formazione, le attribuzioni ed il funzionamento della Commissione per il Paesaggio; la compilazione dei progetti di opere edilizie e la direzione dei lavori di costruzione; l'aspetto dei fabbricati e la correttezza del

loro inserimento nel contesto dell'intervento, compresa la conciliazione tra le disposizioni di natura civile e quelle prettamente urbanistiche comunali inerenti le distanze tra i fabbricati; le prescrizioni costruttive, per il decoro, la costruzione dei servizi, impianti o manufatti d'arredo urbano; le modalità esecutive dei lavori, assicurandone la sicurezza; le norme igieniche di particolare interesse per l'edilizia residenziale ed i fabbricati produttivi, anche rurali.

4. Costituiscono disposizioni normative integranti e sostanziali del Regolamento i seguenti allegati:

- **Allegato n. 1** - Caratteristiche dei progetti per gli interventi su immobili di particolare valore o classificati storici dal Regolamento Urbanistico.
- **Allegato n. 2** - Specifiche tecniche sulle destinazioni d'uso degli immobili.
- **Allegato n. 3** – Documentazione digitale e indicazioni sulla documentazione da allegare alle pratiche edilizie.
- **Allegato n° 4** – “Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia” (allegato C alla D.G.R. 524/2018);
- **Allegato n° 5** – Definizioni uniformi
- **Allegato n° 6** – Repertorio degli elaborati per i piani attuativi
- **Allegato n° 7** – Perimetro del centro abitato al Giugno 1962 (secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio 1934)

5. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del Regolamento gli edifici specialistici oggetto di norme particolari, quali, ad esempio, collegi, convitti, caserme, ospedali, uffici pubblici, scuole, biblioteche, musei, cappelle, opifici, alberghi, pensioni, teatri, cinematografi, istituti di credito, edilizia convenzionata: per essi, si rimanda alle leggi relative, riassunte ed elencate nell'allegato C sopra richiamato. Tale allegato è reperibile anche, aggiornato annualmente, sul sito internet della Regione Toscana al seguente indirizzo <https://www.regione.toscana.it/-/ricognizione-delle-disposizioni-incidenti-sugli-usi-e-le-trasformazioni-del-territorio-e-sull-attivita%20edilizia>.

6. Le disposizioni del presente regolamento si applicano a tutti gli interventi edilizi indipendentemente dalla tipologia e classificazione, fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi e le servitù acquisite. La contravvenzione alle specifiche disposizioni e prescrizioni del presente Regolamento è oggetto di provvedimento motivato di ripristino e conformazione, nonché di sanzione pecuniaria ai sensi della L. 689/1981 nei casi specificati all'art. 99 del presente Regolamento.

## **CAPO II – DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **Articolo 2 – Disposizioni generali**

1. Il Comune esercita la potestà regolamentare nelle materie oggetto del presente Regolamento in osservanza dei principi legislativi che costituiscono limite inderogabile per l'autonomia normativa.

2. In caso di conflitto tra le disposizioni del presente Regolamento e disposizioni inerenti la medesima fattispecie di livello Regionale e/o Statale, prevale la normativa di livello superiore, salvo che quest'ultima non consenta esplicitamente la redazione di norme comunali di declinazione delle prescrizioni pertinenti quella fattispecie in esame. Il

medesimo principio si applica in caso di conflitto con le disposizioni di Enti cui sia attribuita una competenza specifica sulla fattispecie da valutare (es: Sovrintendenza, Autorità distrettuale, Genio Civile, Asl, ARPAT).

3. Nel processo edilizio il Comune esercita queste funzioni:

- emana gli atti a contenuto normativo e generale di propria competenza, nonché le disposizioni di dettaglio;
- svolge il compito di verifica e di vigilanza sulla conformità del processo edilizio alle norme urbanistico-edilizie nazionali e locali;
- facilita l'attività degli attori del processo edilizio anche in sede di accordi procedurali e di conferenza dei servizi, compresi gli accordi integrativi o sostitutivi dei provvedimenti previsti dall'art. 11 della legge 7 Agosto 1990, n° 241, "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- promuove il coordinamento tra i soggetti pubblici e privati, in particolare con le categorie più rappresentative della comunità governata, anche in relazione alla sottoscrizione di accordi e protocolli, secondo i principi di semplificazione di cui alla legge ed al presente Regolamento;
- garantisce l'informazione secondo quanto previsto dal presente Regolamento e dalle altre disposizioni vigenti in materia di diritto di informazione dei cittadini;
- promuove l'erogazione di servizi di consulenza tecnica ed amministrativa, d'intesa e secondo la richiesta da parte dei professionisti;
- ispira la propria azione amministrativa ai principi di cui al successivo articolo 3.

4. La Giunta determina con proprio atto la struttura dei servizi interessati al processo edilizio e le macro funzioni attribuite a ciascuna unità operativa. I Dirigenti di ciascun servizio coinvolto nelle istruttorie dettagliano le modalità organizzative, attribuiscono le responsabilità di procedimento e le responsabilità d'istruttoria.

5. Sono di competenza del Dirigente individuato dalla macro struttura quale Responsabile del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio le determinazioni relative alla modulistica, alla gestione dell'informazione, al raccordo con gli altri servizi comunali, ai criteri per l'effettuazione dei controlli, agli elenchi ed alla qualità della documentazione necessaria per la verifica da parte degli uffici della conformità delle richieste presentate alla normativa comunale, regionale e statale vigente nonché ad ogni altro aspetto di carattere organizzativo e gestionale, che rappresentino l'esecuzione di direttive e norme del presente Regolamento e delle disposizioni contenute nell'atto della Giunta sopra definito.

6. La Giunta può approvare un testo unico delle disposizioni in materia di regolamentazione edilizia, nel quale siano raccolti e coordinati il testo del Regolamento Edilizio, le disposizioni in merito al processo edilizio e la modulistica e le determinazioni esecutive del Dirigente.

7. Qualora nuove norme regionali o statali comportino la modifica del presente Regolamento Edilizio in modo tale che il Comune non abbia alcuna discrezionalità nel fare la variazione necessaria, tale variazione è apportata con determina dirigenziale.

### **Articolo 3 – Principi**

1. Con le norme del presente Regolamento Edilizio, L'Amministrazione Comunale si pone

in primo luogo l'obiettivo di preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente, favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili, incentivare l'adeguamento sismico e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici esistenti, rendere possibile la demolizione e ricostruzione in area idonea di edifici esistenti che ricadono in aree che risultano soggette ad alta pericolosità per la presenza di rischi territoriali quali quello sismico, idraulico o geomorfologico. Al fine, anche, di evitare impegno di nuovo suolo, l'Amministrazione intende favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente in zone di completamento e/o in zone di sottoutilizzo e/o in zone di degrado, in armonia con l'indirizzo di recupero e miglioramento degli insediamenti da rinnovare contenuto nella recente legislazione nazionale, autorizzando con proprie norme di carattere locale e circostanziato gli interventi che consentono il recupero e miglioramento igienico dell'esistente, con particolare riguardo ai borghi della collina e della montagna, oltre che dell'edificato in epoca anteriore all'entrata in vigore della legge 6 Agosto 1967, n° 765. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è in ogni caso vietato peggiorare le condizioni igienico-sanitarie, di vivibilità e di sicurezza presenti. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non modifichino la destinazione d'uso e il numero delle unità immobiliari, sono sempre ammessi interventi di miglioramento igienico-sanitario, anche quando gli stessi non verificano pienamente i requisiti richiesti.

2. L'attività amministrativa disciplinata dal presente Regolamento è improntata ai seguenti principi:

- sussidiarietà ed integrazione delle attività pubbliche e private;
- partecipazione e pubblicità del procedimento, secondo quanto stabilito e prescritto dalla legge legge 7 Agosto 1990, n° 241, in particolare per la motivazione di ogni provvedimento di rigetto di richieste o di controdeduzioni ;
- valorizzazione delle conoscenze professionali pubbliche e private, con particolare riguardo alla funzione di controllo della legittimità e certificazione dell'abitabilità attribuita dalla normativa in vigore al tecnico esterno incaricato dall'impresa o dal cittadino, soccorrendolo, ove necessario, e contribuendo alla sua formazione in accordo con le associazioni di categoria;
- ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;
- semplificazione ed economicità del procedimento, a sostegno dello sviluppo economico e del benessere sociale della comunità;
- valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa;
- ricerca dell'efficienza ed efficacia dell'attività svolta dagli uffici, tramite l'utilizzo del Sistema Informativo Territoriale e l'informatizzazione dell'archivio;
- sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica a favore dei cittadini e dei professionisti, anche nelle sedi decentrate pubbliche e/o tramite accordi con le associazioni professionali, finalizzata alla condivisione delle procedure e delle informazioni archiviate con l'obiettivo della semplificazione ed ergonomicità dei procedimenti;
- unificazione delle definizioni degli elementi edilizi, dei parametri urbanistici e delle categorie degli interventi, allo scopo di creare una base comune a tutta la Nazione che serva da sistema di riferimento per la comparabilità delle esperienze, l'applicabilità uniforme della giurisprudenza, la formazione di statistiche tra loro

congruenti e la validazione ed esportabilità di buone pratiche.

3. Per "processo edilizio", ai fini del presente Regolamento si intende l'insieme di tutte le attività preordinate alla trasformazione strutturale e funzionale del territorio, naturale ed edificato, che inizia con l'accertamento della fattibilità dell'opera e si conclude con le verifiche finali sull'intervento effettuato.

3. Le caratteristiche dei fabbricati da ritenere conformi, compresa la resistenza al sisma, sono quelle determinate dalle norme vigenti al momento dell'emissione dell'atto originario di autorizzazione, o, in mancanza, al momento della loro costruzione, se tale atto autorizzativo non era previsto dalla normativa nazionale. Fanno eccezione alla regola le normative sulla sicurezza degli impianti e la prevenzione degli altri rischi territoriali, ivi compreso il rischio incendio, il loro rispetto è richiesto in caso di accertamento dell'abitabilità degli edifici.

4. Fatta salva l'ipotesi di errate o false rappresentazioni degli elementi di fatto, quando dalla formulazione del provvedimento, a qualunque epoca esso risalga, siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.

#### **Articolo 4 - Definizioni uniformi dei termini utilizzati**

1. Il RE richiama e recepisce integralmente le disposizioni regionali di cui al "Regolamento di attuazione in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio" (D.P.G.R. 24 Luglio 2018, n. 39/R) emesse in ulteriore specificazione dell'accordo Stato – Regioni recepito con DGR 21 Maggio 2018, n° 524.

2. In allegato al presente Regolamento, è riportato l'elenco delle definizioni uniformate, come risultano dalla lettura integrata dei due atti regionali, nella prima colonna la definizione dell'accordo Stato – Regioni (DGR 524/2018), nella seconda le specificazioni apportate e le ulteriori voci inserite con il Regolamento 39/R.

3. L'allegato 5 – Definizioni uniformi, al presente Regolamento, è modificato in contemporanea ad eventuali modifiche delle definizioni apportate dalla normativa regionale e/o statale, in maniera automatica, senza la necessità di atti comunali di recepimento.

4. Nella parte seconda il presente regolamento provvede a definire gli ulteriori termini che fosse necessario specificare per la chiarezza delle regole in esso contenute, quando tali termini non fossero rinvenibili nei provvedimenti sopra richiamati.

#### **Articolo 5 – Definizione degli interventi edilizi e destinazioni d'uso**

1. La definizione degli interventi edilizi è contenuta nell'art. 3 – Definizioni degli interventi edilizi, del DPR 380/2001 e nell'art 34 del Dlgs 490/99, che di seguito si riportano nella versione vigente al Dicembre 2022, lasciando al lettore la verifica delle norme effettivamente vigenti in epoca successiva:

##### Articolo 34 - Definizione di restauro

1. Ai fini del presente Capo, per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico

in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale

### **Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi**

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla

legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d) e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Ai fini della migliore corrispondenza tra gli indirizzi e gli obiettivi degli strumenti urbanistici e l'attuale conformazione dei fabbricati, sulla base delle indicazioni e prescrizioni approvate con lo Statuto del territorio contenuto nel Piano Strutturale, il Piano Operativo può procedere a specificare e distinguere ulteriormente le singole categorie d'intervento, in maniera tale da render chiare le trasformazioni degli abitati esistenti ammesse dal Piano.

3. Le destinazioni d'uso ed i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti sono normate dall'art. 99 della legge regionale 65/2014, che di seguito si riporta nella versione vigente all'Aprile 2021, lasciando al lettore la verifica delle norme effettivamente vigenti in epoca successiva:

#### **Art. 99**

##### *Categorie funzionali e mutamenti della destinazione d'uso*

1. Le previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché la disciplina di cui all'articolo 98, sono definiti con riferimento alle seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale;
- b) industriale ed artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi;
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

2. Fermo restando quanto previsto dal comma 3:

- a) il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito;
- b) il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie indicate al comma 1 costituisce mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso.

3. Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunali o la disciplina di cui all'articolo 98 possono:

- a) stabilire limitazioni al mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale;
  - b) individuare aree, diverse dalle zone omogenee "A" di cui al d.m. 1444/1968, nelle quali le seguenti categorie funzionali siano assimilabili: **(106)**
- 1)** residenziale e direzionale e di servizio laddove reciprocamente funzionali;

2) industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi, nonché direzionale e di servizio.

4. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

5. L'insediamento di grandi strutture di vendita o di medie strutture aggregate, aventi effetti assimilabili a quelle delle grandi strutture, sono ammessi solo tramite espressa previsione del piano operativo in conformità con la disciplina del piano strutturale. In assenza di tale previsione è precluso l'insediamento di strutture di vendita sopra richiamate, anche se attuato mediante interventi comportanti la modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti o l'incremento della superficie di vendita di strutture commerciali già insediate.

6. Si presume destinazione d'uso attuale ai fini della presente legge, quella risultante da:

a) titoli abilitativi o altri atti pubblici;

b) atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore all'entrata in vigore dello strumento urbanistico comunale;

c) in mancanza di uno degli atti di cui alle lettere a) e b), la posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore dello strumento urbanistico comunale, fermo restando quanto previsto dall'articolo 83 per gli edifici situati nel territorio rurale.

4. Ai fini del pagamento degli oneri, il presente Regolamento contiene un dettagliato elenco di specificazione delle destinazioni d'uso (Allegato n° 3). Rimanendo fermo quanto disposto dalla legge in merito al cambio di destinazione urbanisticamente rilevante, per ciascuna destinazione d'uso le specificazioni dell'allegato 3 rimangono in vigore fino all'approvazione del Piano Operativo, che potrà specificarne ulteriormente la classificazione nell'ambito del piano di distribuzione delle funzioni di sua competenza.

#### **Articolo 6 – Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli edilizi e loro modalità di controllo**

1. Ai procedimenti edilizi si applicano le disposizioni generali di cui alla L. R. n. 65/2014 “Norme per il Governo del Territorio”, al TITOLO VI – Disciplina dell'attività edilizia, in particolare il CAPO II – Disciplina degli atti, e CAPO III – Disciplina dei procedimenti, a cui si rinvia integralmente.

2. Sono opere di pubblico interesse quelle dell'Amministrazione Comunale, di altre Pubbliche amministrazioni o Enti, oppure quelle di altri soggetti, che abbiano implicazioni riguardanti il pubblico interesse.

3. Il sorteggio dei Titoli, delle Segnalazioni o delle Comunicazioni, soggette a controllo a campione, viene condotto con le modalità disciplinate da apposito Atto dell'Amministrazione Comunale.

4. Permesso di costruire. Il procedimento per il rilascio, la presentazione e le modalità di controllo del Permesso di Costruire è disciplinato dal Titolo VI Capo II della L.R. 65/2014 e s.m.i. a cui si rinvia integralmente, con le specifiche che seguono.

4.1. Non si forma il silenzio assenso quando per l'intervento:

a) è prevista la deroga agli strumenti urbanistici ai sensi della vigente normativa;

b) è prevista la stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo con l'amministrazione comunale;

c) è necessario l'ottenimento di apposita concessione/assenso degli Enti proprietari dei

suoli o delle opere su cui si interviene.

d) i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui al capo IV della l. 241/1990 (art. 142 comma 13 della L.R. 65/14 e s.m.i.).

4.2. La completezza formale dell'istanza di Permesso di Costruire è verificata dal responsabile del procedimento e qualora la domanda risulti incompleta dei documenti necessari alla sua istruttoria ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie a fini istruttori, da presentarsi entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione. In caso di inadempienza, protrattasi oltre 30 (giorni) giorni, da parte del richiedente ad ottemperare alla richiesta della documentazione necessaria per l'esame del permesso di costruire, la determinazione d'accoglimento si intende decaduta.

5. Segnalazione Certificata d'Inizio Attività. Il procedimento della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) è disciplinato dal Titolo VI Capo III della L.R. 65/2014 e s.m.i., a cui si rinvia integralmente.

5.1. Qualora la SCIA risulti incompleta, il Comune invita l'interessato a regolarizzare l'istanza assegnandogli a tal fine un termine di 30 (trenta) giorni, pena l'applicazione della sanzione pecuniaria prevista all'art. 203 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

6. Lo stesso termine di 30 (trenta) giorni, si intende assegnato anche alle altre istanze edilizie nel caso di richiesta integrazioni.

7. Nell'ambito dei procedimenti edilizi, alcune specifiche materie sono rinviate, dalla normativa di settore e dalla struttura organizzativa dell'Ente, alla competenza d'altri servizi e/o uffici comunali; in tali casi i responsabili dei procedimenti urbanistico-edilizi, laddove ravvisino la necessità di acquisizione di pareri che interessano più aree o settori o servizi del Comune, ovvero nei casi in cui è necessario il parere consultivo e l'apporto di più competenze interne, possono acquisire i suddetti pareri anche tramite conferenza dei servizi sincronica indetta dal Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio.

### **Articolo 7– Modulistica Unificata**

1. Per le domande di permesso di costruire, le segnalazioni o le Comunicazioni è prescritto l'uso dei Modelli Unici Regionali in Materia edilizia, reperibili sul sito internet della Regione Toscana al seguente indirizzo <https://www.regione.toscana.it/-/modulistica-unica-regionale-per-le-attivita-produttive-e-l-attivita-edilizia>.

### **Articolo 8 – Requisiti generali delle opere edilizie**

1. Sono richiamate le disposizioni nazionali e/o regionali, elencate nella parte A dell'allegato C “Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia” alla D.G.R. 524/2018.

### **Articolo 9– Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli**

1. Sono richiamate le disposizioni nazionali e/o regionali, elencate nelle parti B e C dell'allegato C “Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia” alla D.G.R. 524/2018.



## **- PARTE SECONDA -**

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

*La Parte ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'ente nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella Prima Parte del regolamento edilizio.*

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

### **CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI**

#### **Articolo 10 – Sportello unico per l'edilizia (SUE)**

1. Si rinvia integralmente alle disposizioni normative dell'art. 5 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 132 della L.R. 65/2014 e all'eventuale specifica regolamentazione comunale di organizzazione e funzionamento dello sportello unico per l'edilizia (S.U.E.).
2. Restano fermi:
  - la competenza dello sportello unico per le attività produttive (S.U.A.P.) definita dal regolamento di cui al D.P.R. 160/2010 e s.m.i. e all'132 commi 2 e 3 L.R. 65/2014 e s.m.i.;
  - le modalità e gli strumenti di gestione telematica e i relativi Servizi on line, adottati dagli uffici tecnici comunali e dai diversi Enti, nell'ambito delle relative competenze e dell'autonomia statutaria.
3. Ai sensi di quanto disposto dal quinto comma dell'art. 2 – **Disposizioni generali**, è compito del Dirigente del servizio disporre con propri atti l'organizzazione delle istruttorie, la ripartizione delle responsabilità, la convocazione di conferenze interne all'Amministrazione, anche per l'assunzione sincronica dei pareri necessari alla prosecuzione dei procedimenti, la redazione di Carte dei servizi, la predisposizione di rilievi della soddisfazione degli utenti, la raccolta e valutazione delle loro osservazioni, la redazione di statistiche e la predisposizione di monitoraggi dell'andamento delle attività.

#### **Articolo 11 - Commissione Edilizia Comunale**

1. A far data dal 17 Aprile 2023, la Commissione Edilizia Comunale è abrogata.
2. la Conferenza di Servizio Ristretta assume i compiti che il Regolamento precedente affidava alla Commissione Edilizia, con le seguenti precisazioni:
  - a) le trasformazione urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire vengono sottoposte al parere della Conferenza Ristretta:
    - in caso di osservazioni o controdeduzioni a seguito del preavviso di rigetto comunicato ai sensi dell'art. 10Bis della L. 241/1990;
    - nei casi di interventi di nuova edificazione, con esclusione delle opere pubbliche;
    - nei casi di addizione volumetrica o di particolare complessità che, a giudizio del Dirigente, richiedano un parere di carattere architettonico ambientale;

b) sono sottoposti al suo esame gli atti di assenso riguardanti interventi di particolare complessità, o nel corso dell'istruttoria ritenuti rilevanti sotto il profilo architettonico, urbanistico ed ambientale, e comunque sempre il rilievo critico finalizzato alla modifica delle categorie d'intervento di cui all'art. 39 del RU, attraverso la dimostrazione dell'attuale stato dei caratteri tipologici originari e la ricostruzione dell'evoluzione storica del fabbricato;

c) gli accertamenti di conformità che, a giudizio del responsabile del procedimento e/o del Dirigente, richiedano un parere di carattere architettonico ambientale, se ricadenti in aree vincolate o in salvaguardia secondo il RU (TS e agricole di valenza paesaggistica);

d) per fornire pareri preventivi su interventi che, a giudizio del Dirigente, richiedano la formulazione di direttive per la presentazione delle pratiche, o per i quali sussistano perplessità da sciogliere in merito alla loro compatibilità con la normativa in vigore.

3. Il parere della Conferenza Ristretta riguarda:

- la qualità estetico-formale, funzionale e tecnica delle opere, in relazione alla sua compatibilità rispetto al contesto ambientale, urbanistico ed edilizio circostante, fatte salve le competenze della commissione comunale per il Paesaggio di cui al successivo art. 12;
- la coerenza delle opere e dei progetti rispetto al presente regolamento edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, nonché alle norme vigenti in materia.

4. La Conferenza raccoglie i pareri motivati espressi dai Responsabili dell'istruttoria, del Procedimento e delle Unità Operative coinvolte nell'istruttoria. La sintesi dei pareri, e l'eventuale acquisizione di altri pareri in merito all'intervento in discussione, è affidata al Dirigente del Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio quale Responsabile del rilascio dell'atto autorizzatorio.

5. La Conferenza Ristretta è formata dal Dirigente del Servizio Urbanistica e dai titolari delle due UOC del Servizio, ed è allargata ai soggetti cui è affidata la responsabilità istruttoria delle istanze; qualora l'intervento all'esame riguardasse permessi di costruire convenzionati od altri atti attinenti piani particolareggiati, partecipa alla Conferenza il titolare dell'Unità Operativa "Pianificazione Intermedia", e qualora l'istanza riguardasse aree vincolate o patrimonio storico, il titolare dell'unità operativa "Paesaggio".

6. Alla conferenza ristretta possono essere invitati i responsabili dei pareri raccolti sugli interventi esaminati. Per le istanze che avessero particolare complessità e richiedessero competenze non presenti in amministrazione, alle riunioni della Conferenza possono partecipare esperti invitati dal Dirigente del Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio. Agli invitati esterni è corrisposto un gettone a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute, equiparato a quanto previsto dall'art. 153 co. 8 della L.R. 65/2014.

7. Su richiesta motivata e assenso del Dirigente, è consentita l'audizione in Conferenza dei soggetti interessati al rilascio degli atti, sia per una migliore comprensione delle eventuali controdeduzioni presentate ad un parere già espresso, sia per l'approfondimento di parti del progetto.

8. Quando, per la possibile contraddittorietà della normativa o la necessità di chiarire casi specifici e particolari per i quali la normativa comunale detta regole non univoche, la Conferenza Ristretta può esaminare i temi posti alla sua attenzione ed emettere un proprio parere, che dovrà essere pubblicato sul sito del Comune. Qualora per tali pareri si rendesse necessaria la valutazione di quale delle motivazioni sottostanti alle norme rivesta maggiore interesse pubblico, il parere deve essere sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale.

9. L'ordine del giorno della seduta è redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione delle pratiche e/o di conclusione dell'istruttoria d'ufficio. Detto ordine può essere modificato in casi eccezionali e urgenti su proposta del presidente per motivate ragioni. Costituiscono sempre motivate ragioni i seguenti casi:

- a) opere pubbliche o di interesse pubblico;
- b) varianti in corso d'opera per interventi già esaminati e che abbiano rilevanza rispetto a quanto già assentito;
- c) situazioni di attendibile pericolosità, debitamente documentata.

10. Il parere espresso dalla Conferenza è riportato sugli atti istruttori della pratica edilizia per gli ulteriori provvedimenti. I verbali delle adunanze sono riuniti in apposito registro a cura del segretario della stessa.

## **Articolo 12 - Commissione per il Paesaggio**

1. La Commissione per il Paesaggio (di seguito C.P.) è istituita per l'esercizio delle funzioni di cui della L.R. 65/2014 inerenti le trasformazioni di beni soggetti a tutela paesaggistica e ambientale di cui alla Parte Terza del Decreto Legislativo n. 42/2004 e s.m.i.

2. La C.P. è composta da tre membri scelti tra gli esperti in materia paesaggistica ed ambientale aventi i requisiti di cui al comma 6 dell'art. 153 L.R.65/2014.

I membri della Commissione sono nominati, con determina dirigenziale, attraverso specifico bando e valutazione comparativa delle candidature ammissibili; restano in carica per cinque (5) anni e non possono essere rieletti. Essi possono essere nominati una sola volta nello stesso territorio e non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti in materia edilizia ed urbanistica di competenza dell'ente presso il quale la commissione è costituita, per il periodo in cui svolgono le relative funzioni.

3. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo, esso sarà sostituito entro 30 giorni dalla data della comunicazione, attingendo dall'elenco dei tecnici che hanno fatto richiesta di partecipazione alla selezione, fermo restando la sussistenza dei requisiti previsti dal bando indetto dall'Amministrazione.

4. La C.P. esprime parere obbligatorio ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica nell'ambito del procedimento disciplinato dall'art. 146, del D.Lgs 42/04 e s.m.i.. Con riferimento agli interventi e alle opere soggetti al procedimento autorizzatorio semplificato, ai sensi del D.P.R. 31/2017, il parere della commissione non è obbligatorio.

La C.P. esprime altresì parere consultivo per la valutazione di casi di interventi non soggetti ad autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 149 del D.Lgs. 42/2004 e agli artt. 2 e 4 del D.P.R. 13/2/2017 n. 31, ove richiesto dal responsabile del procedimento, nell'ambito della

relativa procedura di richiesta di autorizzazione paesaggistica.

5. Ai membri della C.P. è corrisposto un gettone a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute. L'importo del gettone non può superare il tetto massimo fissato per i consiglieri comunali eletti nello stesso territorio.

6. La C.P. si riunisce su proposta del responsabile del procedimento amministrativo in materia paesaggistica che convoca la Commissione. L'invio della convocazione deve pervenire per posta elettronica ai membri almeno tre giorni prima della data fissata per la seduta. Per la validità delle sedute è necessaria almeno la presenza di almeno due dei componenti.

7. I pareri della commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei componenti presenti.

8. Alle sedute della Commissione può essere ammesso il solo progettista ma limitatamente all'illustrazione del progetto e non alla successiva discussione ed espressione del parere.

9. Le procedure da adottare per il rilascio della Autorizzazione Paesaggistica devono seguire le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42 del 22/1/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio) ed alla L.R. n. 65/2014 e loro ss.mm.ii.

10. Qualora l'autorizzazione paesaggistica riguardi immobili classificati storici e sia necessaria la valutazione della coerenza della proposta progettuale con le norme del RU, tale valutazione è affidata alla conferenza di servizio di cui all'ultimo punto del precedente articolo 11. Il parere favorevole di tale conferenza è necessario per la prosecuzione del procedimento, e sostituisce l'atto di assenso, che deve intendersi sostituito dalla autorizzazione paesaggistica.

**Articolo 13 – Modalità di presentazione e gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche sulle modalità di redazione degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale.**

1. Per ogni istanza di natura edilizia e/o integrazioni documentali a pratiche inoltrate anche con altre modalità, è obbligatoria la presentazione esclusivamente sugli appositi moduli regionali e comunali, reperibili sul sito internet della Regione Toscana, esclusivamente con le modalità telematiche stabilite dall'amministrazione comunale e dal presente Regolamento.

2. Gli elaborati costituenti la pratica edilizia sono redatti con formato, scala e rappresentazione tali da consentirne una efficace consultazione, come da specifiche tecniche allo scopo definite in specifico allegato al presente RE, a farne parte integrante e sostanziale. Modalità non conformi a quanto stabilito non saranno ritenute ricevibili.

3. Per le comunicazioni, SCIA o istanze che abbiano ad oggetto interventi di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento relativi ad immobili o aree adibiti ad attività produttive e di servizi si fa riferimento alla disciplina e alle procedure stabilite dal DPR n. 160/2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive".

4. L'invio telematico con file non firmati digitalmente o con modalità non consentite, o di altri analoghi errori di trasmissione e di redazione delle pratiche in forma digitale rendono improcedibile l'istanza, la segnalazione o la comunicazione, ai sensi dell'art. 2 della L. 241/90. L'istanza potrà essere archiviata solo successivamente alla notifica al richiedente della improcedibilità dell'istanza, con le motivazioni che ne hanno causato l'inefficacia

5. La presentazione deve essere corredata da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con la quale, a pena di improcedibilità, il richiedente attesta di aver regolarmente sottoscritto

lettere di affidamento di incarico a tutti i professionisti coinvolti, nonché di aver adempiuto alle obbligazioni assunte.

6. Sul sito internet del Comune è attivo il servizio di sportello on line dedicato ai servizi dello Sportello Unico Edilizia (SUE), al link di seguito indicato <https://frontoffice.comune.pistoia.it/default.html>, tramite il quale è possibile presentare le pratiche edilizie in modalità telematica, è consultabile l'archivio delle pratiche edilizie, nonché lo stato di avanzamento delle pratiche edilizie in corso di istruttoria e di definizione ed è consultabile e scaricabile tutta la modulistica del servizio di tipo standardizzato su scala regionale e comunale.

7. In materia di rispetto delle normative anti corruzione si rinvia al Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza pubblicato sul sito istituzionale del Comune, nell'apposita sezione "amministrazione trasparente".

#### **Articolo 14 - Modalità di coordinamento con il SUAP**

1. Restano ferme le disposizioni relative e le competenze dello sportello unico per le attività produttive (SUAP) definite dal D.P.R. 7/9/2010 n. 160 e dalla L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. Tutte le pratiche inerenti le attività produttive devono essere presentate all'ufficio S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive), quale unico punto di accesso attraverso la piattaforma telematica regionale denominata STAR. La trasmissione delle suddette istanze allo sportello unico per l'edilizia, nei casi di attivazione dell'endo-procedimento di competenza dello sportello unico per l'edilizia, avviene attraverso piattaforma telematica dell'Ente secondo le modalità e le procedure stabilite con specifica regolamentazione comunale.

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

#### **Articolo 15 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati**

1. L'eventuale presentazione di atti d'impulso non comporta di per sé l'obbligo per l'Amministrazione di provvedere, salvo che non sia espressamente previsto dalla legge l'obbligo di risposta all'istanza stessa.

2. Qualora siano riscontrati errori materiali contenuti in provvedimenti emanati, si procede alla correzione degli stessi tramite rettifica.

3. Qualora siano riscontrati vizi nei provvedimenti o emergano contrasti con la normativa urbanistico-edilizia, l'Amministrazione, o gli altri soggetti interessati al processo edilizio, dopo aver esaminato l'effettiva rilevanza dei vizi sulla definizione dei procedimenti e quindi sui provvedimenti emanati, procedono, ove possibile, alla rimozione dei vizi stessi con la partecipazione dei soggetti interessati.

4. Al fine di conservare l'atto amministrativo adottato ed i relativi atti procedimentali, ove possibile d'intesa con le parti interessate, l'Amministrazione, nei casi previsti dalla legge:

- coinvolge le autorità competenti ad esprimere pareri, rilasciare autorizzazioni, assensi ed altri atti similari;
- garantisce la partecipazione al procedimento dei privati interessati con gli strumenti previsti in materia di procedimento amministrativo;
- rimuove i vizi sanabili, anche con modalità esecutive in variazione del progetto già assentito;
- facilita gli accordi procedimentali.

5. Se la rimozione dei vizi non può essere o non è conseguita, l'Amministrazione provvede ad annullare integralmente o parzialmente, secondo la rilevanza dei vizi i provvedimenti emanati.
6. In presenza di inesattezza di rappresentanza, di errori o di carenze contenute in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo edilizio/comunicazione, l'Amministrazione provvede, ove possibile, alla rimozione dei vizi.
7. In presenza di alterazione della rappresentazione degli elementi di fatto, contenuta in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo edilizio/comunicazione, decisiva ai fini dell'abilitazione o del rilascio del titolo edilizio, l'Amministrazione provvede ad esercitare il potere di autotutela al fine del ripristino della legalità violata essendo l'interesse pubblico in re ipsa.
8. L'annullamento interviene secondo i principi generali di autotutela ed è sempre ispirato al principio di necessità, interpretato nella sua accezione più flessibile, al fine di contemperare, ove possibile, l'interesse pubblico con quello del destinatario del provvedimento. L'adozione dei provvedimenti inibitori e sanzionatori attraverso l'istituto dell'autotutela, qualora ne ricorrano i presupposti, è subordinata al previo accertamento da parte del Comune, dell'impossibilità di tutelare l'interesse pubblico protetto mediante conformazione dell'intervento segnalato alla normativa vigente.
9. In presenza accertata, e quando non sia possibile altrimenti sanare, false ed erronee dichiarazioni contenute in autocertificazioni (dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà e dichiarazioni sostitutive di certificazioni), rese ai sensi del Testo Unico sulla Documentazione amministrativa, il potere di autotutela è esercitato nei modi e nei termini disciplinati dalla specifica normativa.
10. Le alterazioni della rappresentazione degli elementi di fatto di cui al comma 7 costituiscono sempre violazione al presente, e determinano l'applicazione della relativa sanzione, aggiuntiva alle specifiche sanzioni previste in presenza di abusi.
11. In ogni caso, il provvedimento di autotutela o le eventuali sanzioni di legge dovranno essere precedute dalla notifica di avvio del procedimento prevista dalla 241, adeguatamente motivata sulla base di quanto previsto dal quarto comma dell'art. 3 – *Principi*, del presente Regolamento.

### **Articolo 16 – Accertamento di conformità**

1. Non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria:

- a) le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza edilizia o dalla Concessione o dalla DIA, aventi le caratteristiche di varianti in corso d'opera ai sensi dell'art. 143 della legge regionale 10 Novembre 2014, n° 65, "Norme per il governo del territorio", tuttavia con la sanzione relativa al mancato deposito nei termini della SCIA oggi prevista per la fattispecie della variante ex art. 143, ed alla mancata richiesta di atto d'assenso, ove necessario, salvo il pagamento dell'eventuale contributo oneroso dovuto applicando le tariffe attuali;
- b) le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/85, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della Legge medesima (28 febbraio 1985), che non abbiano comportato incremento delle unità immobiliari, in attuazione dei disposti di cui all'art. 48 della L. 47/85,

nonché con riferimento ai contenuti della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 18/07/1996, nr. 3466/25;

c) le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/85, per le quali sia accertata la realizzazione in vigore del medesimo articolo (dal 17 marzo 1985 al 20 ottobre 2001), ma sia mancato il prescritto deposito della relazione;

d) le parziali difformità al titolo abilitativo, che siano contenute entro i limiti previsti dalle tolleranze edilizie disciplinate dall'Ordinamento;

e) le varianti in corso d'opera oggi definite all'art. 211 della LR 65/2014, in riferimento alla normativa vigente al momento della realizzazione delle stesse (nel caso di varianti comportanti il contributo concessorio, questo dovrà essere calcolato in base alle tariffe attuali), salvo che non sia già stata presentata variante finale;

f) gli interventi realizzati in presenza di titolo e durante il suo corso di validità, ma in carenza del formale avvio dei lavori, qualora sia pagata la sanzione pecuniaria disciplinata dal presente RE e corrisposte le eventuali sanzioni di Legge per il ritardato pagamento del contributo di costruzione;

g) gli errori materiali contenuti negli elaborati tecnico-grafici a corredo di titoli abilitativi edilizi, supportati da idonea documentazione (riprese fotografiche, estratti cartografici, planimetrie catastali, documenti d'archivio o altro mezzo idoneo...), che attestino in maniera inequivocabile e certa, tale circostanza.

2. Secondo quanto disposto dall'art. 31 della legge 17 Agosto 1942, n° 1150, gli edifici costruiti entro il 24 Maggio 1962, entrata in vigore del Piano Regolatore che prevedeva la licenza per l'intero territorio comunale, al di fuori del perimetro dei centri abitati e delle zone di espansione individuate dal Regolamento Edilizio del 1934 non avevano l'obbligo di richiedere la licenza edilizia, e sono quindi tutti da ritenersi legittimati nella loro consistenza al 24 Maggio 1962. Qualora fosse comunque stata richiesta la licenza e l'edificio fosse stato modificato in corso di costruzione, le modifiche apportate sono da ritenersi non costituenti varianti essenziali a condizione che ne venga provata l'esistenza al 24 Maggio 1962, ed è applicabile quanto stabilito alla lett. a) del primo comma del presente articolo. In allegato al Regolamento, è riportato il perimetro delle zone definite dal Regolamento Edilizio del 1934 quali zone dove era necessario avere la licenza per costruire nuovi edifici, con la conseguenza di individuare nelle aree esterne a tale perimetro le zone per le quali non era richiesta la licenza edilizia.

3. Per gli interventi di cui ai commi precedenti, è facoltà dell'avente titolo presentare il deposito dello stato attuale dell'immobile, accompagnato da asseverazione di tecnico abilitato da predisporre secondo la modulistica fornita dall'amministrazione comunale e reperibile sul sito ufficiale del Comune, che attestino la sussistenza dei pertinenti presupposti, corredato della relazione tecnica e della documentazione prevista nella medesima modulistica.

4. Non si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 1 per le fattispecie di cui alle lettere c), d) ed f), nel caso di opere realizzate dopo il 30 giugno 1982 e soggette agli adempimenti sismici in sanatoria. In tali casi dovrà essere richiesto idoneo titolo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

5. Per le fattispecie di cui al precedente comma 1, nel caso di immobili ricadenti nei disposti di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. , il deposito è possibile qualora sia preventivamente acquisito il nulla-osta della Soprintendenza o l'accertamento di compatibilità paesaggistica oppure nei casi di cui all'allegato A del DPR 31/2017.

6. Per le fattispecie di cui al precedente comma 1, nel caso di immobili storici, il deposito è possibile qualora sia preventivamente acquisito l'Atto di Assenso in sanatoria previo pagamento della relativa sanzione; si precisa che per le fattispecie di cui ai commi a), d), f) e g) del medesimo comma 1 l'eventuale Atto di Assenso in sanatoria non è dovuto.

7. La data di effettiva realizzazione dell'intervento, ove non desumibile dagli atti in possesso della pubblica amministrazione e dai precedenti edilizi, è comprovata dall'avente titolo mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi del dpr 445/2000 corredata da perizia di professionista abilitato che ne giustifichi la datazione in base a documentazione probatoria, redatta sulla base di analisi oggettive, escluse le dichiarazioni e asseverazioni di soggetti privati prive di riscontri.

8. Il deposito presso l'Ufficio comunale ai sensi del presente articolo è da considerarsi una autocertificazione dello stato dei luoghi per opere che non necessitano di sanatoria edilizia, l'amministrazione comunale, nell'ambito delle proprie competenze di vigilanza dell'attività edilizia, si riserva la facoltà di disciplinare controlli a campione sulle istanze presentate ai sensi del presente articolo.

9. Il Regolamento edilizio del 1934 prescriveva l'autorizzazione comunale per i nuovi edifici che ricadevano nelle zone di seguito descritte:

#### art. 1 – Zona in cui è applicabile il Regolamento

*Le disposizioni del presente Regolamento sono applicabili a tutte le opere edilizie e di viabilità che si eseguono nella città di Pistoia, nelle zone del Piano Regolatore della Città (è la città entro la terza cerchia di mura, ndr) e lungo i tratti seguenti delle principali arterie stradali esterne alla vecchia cerchia delle mura:*

- *via 20 Settembre – Vittorio Veneto – Attilio Frosini – Antonio Pacinotti e Policarpo Petrocchi;*
- *via Nazionale Modenese fino all'imbocco della via dei ponti di Gello*
- *via provinciale Bolognese fino al Km 1*
- *via di Candeglia fino alle Fornaci incluse*
- *via Provinciale fiorentina fino alla borgata dello Sperone inclusa*
- *via Provinciale Pratese fino al Nespolo c.s.*
- *via Provinciale Bonellina fino a Bonelle c.s.*

- *via Provinciale Lucchese fino alla borgata di Pontelungo c.s.*  
*Si intenderanno compresi nelle zone suburbane relative alle vie provinciali suindicate anche i fabbricati posti sulle vie ruotabili comunali che incrociano le dette vie principali, per un tratto di 500 metri a partire dal punto di incontro delle medesime.*  
*Il Regolamento si applicherà inoltre agli abitati agglomerati di Piteccio, San Mommè, Pracchia, Cireglio, Piastre, Prunetta e Bottegone.*  
*Agli effetti del Regolamento si considerano prospicienti le vie e piazze pubbliche i fabbricati che ne distano non più di 50 metri. (in altre parole, è necessario l'atto autorizzativo se l'intervento ricade nella fascia di 50 mt a destra o sinistra della via, ndr)*

### **Articolo 17 – Accertamento di conformità in sanatoria con adeguamento**

1. Le sanzioni amministrative pecuniarie edilizie per gli accertamenti di conformità in sanatoria, sono determinate secondo i criteri stabiliti con apposita determinazione dirigenziale.
- 2 Nel caso in cui il tecnico rilevatore, all'atto di presentare la richiesta di accertamento di conformità, rilevi autonomamente la non conformità di alcune opere per cui non è possibile la asseverazione, queste potranno essere oggetto di ripristino prima della presentazione della richiesta di sanatoria mediante specifica modulistica comunale.
3. Nel caso in cui la domanda di sanatoria edilizia presenti difformità dalla disciplina urbanistico-edilizia ovvero caratteristiche estetiche non compatibili, è facoltà dell'avente titolo proporre istanza di accertamento di conformità con interventi di adeguamento e/o completamento, la cui esecuzione dovrà avvenire prima del rilascio dell'accertamento di conformità. Per gli eventuali adeguamenti sismici è fatta salva la disciplina di cui all'art. 182 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
4. L'iter procedurale per l'accertamento di conformità in sanatoria con opere di adeguamento deve avvenire con le seguenti fasi e modalità:

a) Presentazione dell'istanza di sanatoria corredata dalla seguente ulteriore documentazione:

- proposta progettuale dello stato di adeguamento, da realizzarsi mediante opere edilizie, che ripristini l'immobile nella condizione di conformità urbanistico-edilizia.
- stato sovrapposto riferito alle opere di adeguamento da eseguirsi;
- stato ripristinato e stato sovrapposto fra lo stato ripristinato e lo stato licenziato.

Tali condizioni di adeguamento possono essere indicate o stabilite anche dall'autorità comunale.

b) Valutato in sede di fase istruttoria che lo stato proposto di adeguamento è conforme alla vigente normativa urbanistico-edilizia, è comunicato l'accoglimento dell'istanza, con atto di intimazione ad eseguire le opere edilizie di adeguamento, che assegna al richiedente un termine di non oltre 180 giorni per l'esecuzione delle opere necessarie a rendere l'intervento conforme alle norme di Legge ed invito a presentare ad ultimazione dei lavori di adeguamento, documentazione fotografica dell'immobile e

relazione asseverata del tecnico abilitato che attesti l'avvenuta esecuzione dei lavori in perfetta conformità alla proposta progettuale di adeguamento.

c) Viene rilasciato infine il provvedimento in sanatoria (permesso di costruire o Attestazione di Conformità in sanatoria) con espressa indicazione e descrizione delle opere di adeguamento eseguite.

5. La presente procedura fa salvi gli endo-procedimenti relativi all'eventuale necessario ottenimento dei nulla-osta, autorizzazioni o atti di assenso comunque denominati, relativi ad altri profili afferenti a diversa normativa specialistica e di settore (sismica, paesaggistica, idraulica, ecc.).

6. Qualora sia accertabile, per la chiarezza della norma e della classificazione delle opere da sanare, o probabile, per la natura incerta del profilo da assegnare alla categoria delle opere eseguite, l'impossibilità di ottenere l'accertamento di conformità, nell'istanza di richiesta di sanatoria il proponente può invocare, in subordinata ipotesi, l'applicazione dell'art. 199 – *Interventi di ristrutturazione eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali*, della legge regionale 14 Novembre 2014, n° 65. A tale scopo, alla richiesta dovrà essere allegata apposita relazione di tecnico abilitato che accerti e certifichi l'impossibilità di procedere alla demolizione delle opere oggetto dell'accertamento senza pregiudizio delle parti legittimamente costruite. In tal modo, qualora non sia effettivamente possibile rilasciare la sanatoria si potrà procedere alla determinazione della sanzione, senza ulteriori appesantimenti del procedimento.

7. Qualora si debba provvedere alla demolizione di opere realizzate o mantenute in essere senza averne titolo, e tale demolizione comporti l'interruzione di attività produttive, siano esse commerciali, manifatturiere od agricole, su istanza dell'impresa interessata può essere concordato con l'Amministrazione, per atto scritto e registrato ai sensi di quanto previsto dall'art. 11 della legge 241, un programma dei lavori di demolizione delle opere abusive, della durata massima di tre anni e garantito da fidejussioni adeguate, che consenta il mantenimento, anche se ridotto, delle attività dell'impresa, quando gli edifici od i manufatti di qualsiasi genere necessari per l'esercizio dell'attività siano consentiti dagli strumenti urbanistici in vigore e dalla normativa regionale. In tal caso, dietro prestazione di apposita garanzia escutibile a prima richiesta dall'Amministrazione in caso di mancato rispetto di quanto convenuto, potrà essere rilasciato il titolo necessario per i manufatti da realizzare, cui sarà allegato l'atto scritto e registrato inerente il cronoprogramma dei lavori di demolizione e nuova costruzione. L'agibilità dei nuovi edifici sarà condizionata all'avvenuta completa demolizione delle opere abusive.

8. Gli edifici di proprietà pubblica, ed ogni altro manufatto realizzato da Enti Pubblici, sono da considerarsi pienamente legittimi laddove si riscontri l'approvazione di una variante ai lavori e l'avvenuto collaudo, ovvero l'approvazione del QTE finale, indipendentemente dalla presentazione della variante finale dei lavori.

#### **Articolo 18 – Sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 40 della legge n. 47/85**

1. Ove sussistano le condizioni di legge è applicabile, in ogni tempo, la sanatoria edilizia

prevista dall'art. 40 della L. n. 47/85 qualora l'immobile oggetto di trasferimento, derivi da procedure esecutive e la domanda di sanatoria sia presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge sul condono edilizio.

2. Ai fini della verifica della data relativa alle "ragioni del credito per cui si interviene" è da intendersi la data di scadenza per la sanabilità delle opere di cui all'ultimo condono edilizio di cui alla L.R.T. n. 53/2004.

### **Articolo 19 – Demolizioni manufatti o parti di essi realizzati in assenza di titolo**

1. Gli interventi di demolizione parziale o totale di opere abusive sono realizzati mediante presentazione di "Comunicazione inizio lavori parziale o totale demolizione opere abusive" corredato da apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale completa di tutti i nulla osta eventualmente necessari alla esecuzione delle opere e, ad avvenuto ripristino, con la presentazione di deposito di istanza di "Fine lavori ripristino parziale o totale" corredato da apposita modulistica, documentazione fotografica e relazione asseverata del tecnico abilitato che attesti l'avvenuta esecuzione dei lavori e la riconduzione dell'immobile alla conformità urbanistica.

### **Articolo 20 - Certificato di destinazione urbanistica**

1. Le certificazioni di destinazione urbanistica (CDU) sono rilasciate dal Comune ai fini di quanto disposto nell'art. 30 del DPR 380/01 e s.m.i..

2. Le modalità di presentazione delle richieste di CDU, i documenti allegati e gli importi dei diritti di segreteria sono disciplinati con atti di natura organizzativa e le relative informazioni sono reperibili sul sito istituzionale dell'Ente.

### **Art. 21 – Proroga e voltura dei titoli abilitativi**

1. Salva ogni disposizione sovraordinata in materia, i termini di inizio o ultimazione dei lavori possono essere prorogati solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario, tuttavia il proponente può sempre richiedere che il tempo di rilascio del permesso superiore ai novanta giorni di legge, al netto di quanto occorso per le integrazioni eventualmente richieste, valga quale proroga del termine per l'ultimazione dei lavori.

2. Ai fini della concessione della proroga del termine di inizio o ultimazione dei lavori di cui all'art. 133 co. 3 della L.R. 65/2014 e s.m.i., si intendono fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitante:

- a) impedimenti derivanti da eventi naturali, eccezionali o imprevedibili documentabili;
- b) sequestro penale del cantiere;
- c) provvedimento di sospensione dei lavori;
- d) attivazione di concordato fallimentare o dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- e) ritrovamenti archeologici cui consegua una sospensione dei lavori da parte della competente Soprintendenza;

- f) particolari situazioni in cui deve essere assicurata la continuazione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta di permesso di costruire,
- g) altri casi analoghi a quelli sopra indicati e che il Comune riconosca come equivalenti.
4. La richiesta di proroga sarà valida purché presentata nel periodo di validità del titolo originario e dovrà essere accompagnata da idonea documentazione ricognitiva, anche fotografica, dello stato dei luoghi e quella relativa alla estraneità dei fatti di cui al precedente comma.
5. Relativamente ai titoli edilizi (Permesso di Costruire e S.C.I.A.), entro la scadenza del termine di validità, dovrà essere effettuata comunicazione di fine lavori. Nel caso i lavori non siano completamente ultimati, nella comunicazione di fine lavori parziale saranno indicati i lavori realizzati e quelli ancora da realizzare allegando documentazione fotografica. Il completamento dei lavori potrà avvenire presentando idoneo nuovo titolo edilizio.
6. La voltura del titolo abilitativo (permesso di costruire e S.C.I.A.) opera con la semplice trasmissione all'Amministrazione di comunicazione di trasferimento del titolo edilizio su specifica modulistica comunale corredata da copia dell'atto di trasferimento della proprietà o altra qualificazione idonea. Tale comunicazione non incide in alcun modo sul contenuto del titolo edilizio che rimane del tutto identico ed invariato.
7. Qualora il permesso di costruire sia collegato ad uno specifico piano industriale, o all'attuazione di un programma di miglioramento agricolo ambientale, o ad un piano di riqualificazione residenziale, o ad un piano di recupero complesso, nei quali siano previste più fasi di attuazione, e sempre quando si tratta di permesso di costruire convenzionato o di progetto unitario convenzionato, i termini per l'inizio dei lavori delle diverse fasi ed i termini per la conclusione degli interventi sono stabiliti nella convenzione attuativa, in armonia con quelli necessari alla conclusione della trasformazione autorizzata, o al momento del rilascio del titolo, in quest'ultimo caso comunque mai oltre il termine di cinque anni dall'inizio dei lavori.

## **Articolo 22 - Norme procedurali per la presentazione di Piani Attuativi**

1. I piani Attuativi, comunque denominati, costituiscono strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio in attuazione del Regolamento Urbanistico/Piano Operativo.
2. Il contenuto e le modalità di approvazione dei Piani Attuativi sono definiti dal titolo V Capo II della Legge Regionale 65/2014, dal presente Regolamento ed eventualmente da appositi atti di natura organizzativa e competenza dirigenziale.
3. I Piani Attuativi (Piani Particolareggiati, Piani di Zona, Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero etc.) necessitano di approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale tramite delibera di Consiglio Comunale e la stipula di idonea convenzione con l'Amministrazione.
4. I Piani Attuativi devono precisare:
- a) le aree da cedere e/o vincolare per urbanizzazione primaria e/o secondaria, o l'entità della monetizzazione stabilita dall'Amministrazione;
  - b) i progetti di massima relativi alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e la loro individuazione;
  - c) l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate;
  - d) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, con specifiche

- indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e le piazze;
- e) l'identificazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero o riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;
  - f) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
  - g) la localizzazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie ad integrare la funzionalità delle medesime opere;
  - h) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e le modalità previste dalla normativa vigente in materia;
  - i) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclo-pedonali ed ecologiche, al tessuto urbano e al margine del territorio rurale.
5. In relazione alle specifiche caratteristiche del Piano Attuativo, lo stesso potrà essere corredato da ulteriori elaborati rispetto a quelli previsti dalla normativa regionale, con lo scopo di illustrare l'intervento in modo esauriente e completo. Al fine di unificare la definizione della documentazione e rendere sistematica la presentazione informatica della stessa in modo che sia agevole individuare i contenuti di ciascun file prodotto, si rimanda all'allegato n° 6 - *Repertorio degli elaborati per i piani attuativi* - al presente Regolamento. I singoli elaborati andranno individuati con le sigle utilizzate nel repertorio per identificarli. Numero e consistenza varieranno in ragione della natura ed importanza del piano attuativo. Il progettista potrà convenire con il responsabile del procedimento quali elaborati siano necessari e la tempistica della presentazione.
6. La presentazione delle istanze di attivazione dei piani attuativi, sugli appositi modelli e previa corresponsione dei diritti di segreteria, deve essere rivolta allo sportello unico per l'edilizia che ne cura l'inoltro all'ufficio competente.

### **Articolo 23 - Piani Attuativi – Convenzione Urbanistica**

1. La Convenzione, da trasciversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare, insieme al progetto del Piano Attuativo, nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio del prescritto titolo abilitativo. Essa, in analogia allo schema generale di riferimento predisposto dal Comune, deve prevedere tra l'altro:
- a) la cessione gratuita e immediata, dopo l'approvazione del Piano, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che devono risultare libere da vincoli, censi, ipoteche, servitù e quant'altro ne limiti il pieno godimento;
  - b) l'assunzione a carico dei proponenti e dei loro aventi causa, in maniera solidale, degli oneri relativi alla progettazione e alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti il Piano;
  - c) i termini di ultimazione delle fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
  - d) la subordinazione della formazione dei titoli abilitativi edilizi al completamento delle opere di urbanizzazione relative alle strade (ad esclusione dei tappetini di usura e delle pavimentazioni pedonali) e alle canalizzazioni interrato degli impianti a rete e, in alternativa,

qualora non sia possibile per comprovate ragioni tecniche, alla realizzazione di almeno il 50% delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il restante 50% dovrà comunque essere realizzato contestualmente all'esecuzione dei fabbricati;

e) il collaudo delle opere di urbanizzazione (strade, fognature, opere di regimazione delle acque, rete idrica e di illuminazione pubblica) quale nulla-osta alla formazione dei titoli abilitativi edilizi;

f) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;

g) le sanzioni e le penali previste in caso di inadempimento degli obblighi convenzionali;

h) le indicazioni sul collaudo e sulla eventuale nomina da parte dell'A.C. del/i collaudatore/i delle opere di urbanizzazione, da effettuarsi prima della formazione dei titoli abilitativi edilizi. Ogni spesa inerente l'incarico professionale e le operazioni di collaudo sarà posta a totale carico dei richiedenti e corrisposta all'Amministrazione Comunale prima della sottoscrizione della Convenzione.

i) le coperture finanziarie a garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione.

2. Le garanzie di cui alla lettera i) del precedente comma devono:

a) essere sempre prestate mediante fidejussioni, rilasciate esclusivamente da primari istituti bancari o assicurativi, debitamente autorizzati ai sensi della legge 348/1982 e s.m.i. e iscritti nell'elenco speciale di cui all'art.107 del D. Lgs 285/93 e s.m.i. (T.U.B.), a scelta della Società e di gradimento dell'Amministrazione Comunale;

b) essere consegnate al Comune almeno 15 giorni prima della stipula dell'atto per consentirne la verifica;

c) essere espressamente prestate a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di acquisizione delle relative aree;

d) essere maggiorate nell'importo garantito del 30% dei costi suindicati, a copertura di spese, adeguamenti prezzi, imprevisti;

e) essere escutibili a prima richiesta, con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art.1945 c.c. ed entro 15 gg. dalla semplice richiesta scritta da parte del Comune;

f) riportare esplicita clausola che impegna il fideiussore al pagamento dell'obbligazione con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C. e della decadenza di cui all'art. 1957 C.C., e senza attendere la pronuncia del Giudice.

## **Articolo 24 - Disposizioni di coordinamento con il Regolamento Urbanistico (RU).**

1. Ferme restando le previsioni degli strumenti urbanistici e le normative di settore (ad es.: normativa idraulica, verifica della permeabilità, etc.), costituiscono addizioni funzionali nell'ambito della categoria della ristrutturazione edilizia entro il 20 per cento del volume totale (Vtot) dell'edificio medesimo, non computate ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità fondiaria e territoriale :

a) i volumi tecnici, dimensionati attraverso uno specifico progetto descrittivo dell'impianto a firma di tecnico abilitato in impianti. Al fine di non

incrementare le altezze prescritte dallo strumento urbanistico e non alterare lo skyline, i volumi tecnici posizionati al disopra delle coperture degli edifici dovranno essere arretrati rispetto al filo esterno del fabbricato di una misura pari alla loro altezza;

- b) scale e ascensori;
- c) con esclusione del patrimonio edilizio storico, logge o loggiati, portici o porticati, non aventi oggetto superiore a ml 1,50 rispetto al filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio e purché non eccedenti il 10 per cento della superficie coperta dell'unità immobiliare esistente;
- d) nei soli casi consentiti dallo strumento urbanistico, le autorimesse pertinenziali alle unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalla disciplina comunale, con vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40;
- e) nei soli casi consentiti dallo strumento urbanistico, le cantine interrato con altezza utile (HU) minore o uguale a ml 2,40 entro il perimetro della superficie coperta esistente.

2. Il volume virtuale (VV) dell'unità immobiliare commerciale o con destinazione equiparata è utilizzato dallo strumento di pianificazione urbanistica come parametro di riferimento ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale.

3. Nei casi disciplinati e previsti dal vigente strumento urbanistico, gli interventi sui beni tutelati dal Piano Strutturale ma non vincolati espressamente quali beni storici o paesaggistici **ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i.**, e sul patrimonio edilizio classificato storico dal **RU**, sono soggetti a preventiva acquisizione di Atto di Assenso rilasciato dall'Amministrazione comunale, anche in attuazione di quanto disposto dall'art. 138 – *Caratteristiche dei progetti per gli interventi su immobili di particolare valore* - , della legge 65/2014.

4. In accordo con quanto disposto dal MIBAC (Circolare n. 42 del 21/07/2017 applicativa del DPR 31/2017), è stabilito che gli edifici esistenti sul territorio comunale prima del 31 Dicembre 1945 sono classificati quali edifici storici sottoposti alla disciplina dell'art. 38 del **RU**. Sono fatti salvi gli edifici ricadenti all'interno del Piano della città storica per i quali è prevista una specifica normativa.

5. Dato il carattere induttivo della classificazione tipo-morfologica dei fabbricati storici non direttamente tutelati da vincolo di bene storico-architettonico, la tabella "*Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico*" del **RU** inquadra sotto l'unica qualità del "*ristrutturato e trasformato rispetto al tipo originario*" gli edifici con "alterazione delle finiture e dei materiali" e gli edifici con "trasformazioni nei caratteri tipologici", con l'intenzione di rimandare l'attribuzione della categoria "3" o "4" ad un successivo contributo istruttorio sulla effettiva conformazione degli spazi interni, cioè il preventivo rilievo critico previsto dall'art. 39 dello stesso **RU**. Tale contributo è valutato

dalla Conferenza di Servizio Ristretta di cui all'ultimo comma dell'art. 11, che decide nel merito.

6. Qualora l'edificio costruito in data anteriore al 1945 sia stato oggetto di licenza, concessione, autorizzazione o altro atto, con il quale l'Amministrazione ha consentito un intervento di ristrutturazione od ampliamento in data successiva al 1945, ogni ulteriore istruttoria deve essere preceduta da un parere del servizio Urbanistica circa l'effettiva classificazione del fabbricato, con l'indicazione della categoria di lavori da rispettare nella trasformazione dell'esistente.

7. La richiesta di atto di assenso, con la rappresentazione dei lavori che si intendono eseguire, deve quindi basare la proposta progettuale su un contributo istruttorio, riferito alla distribuzione degli spazi interni ed alla qualità e consistenza degli elementi architettonici, che consenta l'attribuzione dell'effettiva categoria d'intervento in armonia con gli obiettivi di tutela del Piano Strutturale e del **RU**, ed un conseguente rilievo critico, finalizzato all'individuazione dei caratteri costitutivi del complesso immobiliare storico (edificio+spazi scoperti+spazi pubblici), che rivestono valore di invarianti tipo-morfologico.

8. In attesa dell'emanazione del Regolamento Regionale previsto dall'art. 138 della LR 65/2014, le caratteristiche degli elementi architettonici dell'involucro e degli interventi possibili su immobili riconosciuti di particolare valore o classificati storici dal **RU** sono contenute nell'ALLEGATO N.1 al presente Regolamento.

### **Articolo 25 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Si definisce inagibile l'edificio o unità immobiliare per la quale vengono a mancare i requisiti definiti dalla Legge art. 24 del D.P.R. 380/2001 e art. 149 della L.R. 65/2014 e loro ss.mm.ii.

2. L'amministrazione comunale può dichiarare inagibile un immobile o parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 1265/1934, per motivi strutturali, di sicurezza, igienico-sanitari o di pubblico interesse, anche quando sia stata in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità o depositata l'attestazione asseverata ai sensi di legge.

3. Nel caso in cui l'inagibilità riguardi le competenze di Enti specifici dovrà essere preliminarmente acquisito il relativo parere (es. Ufficio Igiene Ambientale, Azienda USL, Genio Civile, ARPAT, Vigili del Fuoco, ecc.).

4. Un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.

5. Nel caso di immediato pericolo per la salute degli abitanti o di altri interessati, sempre certificata dalle strutture preposte, il Sindaco procede con provvedimento di sgombero di tipo contingibile e urgente.

2. L'amministrazione comunale si riserva la facoltativa possibilità di effettuare, entro congruo termine dalla data di presentazione dell'attestazione asseverata di agibilità di cui all'art. 149 L.R. 65/2014 e s.m.i., la verifica anche a campione, della completezza formale delle attestazioni pervenute.

3. Nell'ambito di tali accertamenti e/o verifiche, qualora l'attestazione o la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme o alle disposizioni normative,

l'amministrazione comunale provvede ad inoltrare richiesta di integrazione all'interessato ed al tecnico asseverante, sospendendo l'efficacia dell'attestazione di agibilità, che rimane priva di effetti giuridici fino ad avvenuta integrazione.

5. Nessuno può abitare o usare l'immobile senza la preventiva attestazione di Agibilità nei casi previsti dall'articolo 149 – **Ultimazione dei lavori. Attestazione asseverata di conformità. Attestazione asseverata di agibilità**, della L.R. 65/2014 e s.m.i. E' fatta salva l'applicazione della sanzione prevista ai sensi della L. 689/81 nei casi di assenza di attestazione asseverata di agibilità.

6. E' fatto obbligo ai proprietari e agli utilizzatori a qualsiasi titolo, di mantenere le costruzioni nelle condizioni di agibilità prescritte dalle leggi e dai regolamenti comunali.

7. Si rimanda alle disposizioni di cui al capitolo III titolo VII del Regolamento d'igiene comunale per l'inagibilità dei locali, precisando che le stesse disposizioni valgono anche per destinazioni non abitative.

### **Articolo 26 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi, rateizzazioni e monetizzazione in luogo della cessione di aree per standard urbanistici.**

1. Per il calcolo degli oneri di urbanizzazione si rinvia alle disposizioni legislative ed a quelle regolamentari contenute in apposito atto dell'Amministrazione Comunale.

2. Come per gli interventi relativi alla funzione residenziale, l'importo dei lavori di nuova realizzazione su cui calcolare il costo di costruzione viene determinato sulla base di un costo unitario al metro quadro stabilito per ogni funzione con determinazione dirigenziale sulla base dei costi medi assunti dai capoluoghi di provincia assimilabili alla città di Pistoia. Il costo unitario per gli interventi del direzionale di servizio di interesse pubblico sono assimilati alla nuova realizzazione residenziale.

3. L'importo del costo degli interventi sull'esistente viene stabilito quale percentuale del costo unitario di cui al punto precedente tramite i seguenti coefficienti in ragione dell'importanza dell'intervento:

interventi	Restauro e Risanamento conservativo	ristrutturazione conservativa	ristrutturazione con ampliamenti	sostituzione edilizia
coefficiente	<b>0,2</b>	<b>0,5</b>	<b>0,8</b>	<b>1</b>

4. In caso di interventi non assimilabili a quelli elencati ai punti precedenti, si provvederà tramite perizia come stabilito dalle disposizioni vigenti.

5. Solo nelle zone territoriali classificate di saturazione, equivalenti alle aree A, B e D del D.M. 1444/68, in caso di intervento diretto o di sostituzione edilizia, nell'accertata impossibilità di raggiungere la superficie richiesta, è ammessa la monetizzazione, anche parziale, degli standard relativi all'intervento.

6. Si ha impossibilità di realizzazione degli standard quando ricorre almeno uno dei seguenti casi:

- a) la conformazione dell'area di intervento non consente il reperimento, in tutto o in parte, della necessaria dotazione di standard
- b) la realizzazione degli standard comporti l'eliminazione o la modifica di arredi storici, o
- c) renda impossibile la continuità del marciapiede esistente, o
- d) ostruisca passi carrai esistenti, od
- e) ostacoli la permanenza o la previsione di opere e/o servizi pubblici, o
- f) comporti pericolo al transito,
- g) in ogni altra ipotesi per la quale, con deliberazione motivata sulla base degli obiettivi e delle previsioni dei vigenti strumenti urbanistici la Giunta Comunale ritenga sussistano le condizioni per utilizzare la monetizzazione per la realizzazione del sistema comunale degli spazi pubblici.

7. Lo standard relativo ai parcheggi necessari per gli insediamenti commerciali non può essere monetizzato: la Giunta Comunale può consentire la realizzazione di tali parcheggi ad una distanza pedonale non superiore a 200 metri lineari, con deliberazione motivata in relazione alla politica di adeguamento della rete commerciale contenuta negli atti di programmazione approvati dal Consiglio

5. I parametri economici della monetizzazione, in luogo della cessione delle aree relative a parcheggi e verde pubblico sono i seguenti:

PP 220,00 euro/mq

VP 200,00 euro/mq

Tali importi saranno adeguati annualmente tramite determina dirigenziale secondo quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione.

8. La monetizzazione degli oneri suddetti sarà accordata a seguito di esplicita richiesta da parte dell'intestatario del titolo abilitativo all'ufficio comunale competente, contemporaneamente alla presentazione del titolo edilizio e con allegata idonea documentazione dimostrativa delle condizioni di cui al comma 3.

9. Gli importi derivanti dal conteggio di cui al comma 5 debbono essere corrisposti prima del ritiro del permesso di costruire o al momento della presentazione della SCIA, in aggiunta agli oneri dovuti per contributo di urbanizzazione e del costo di costruzione. La corresponsione di tale importo non dà diritto ad alcuno scomputo sul pagamento degli oneri derivanti dal contributo di urbanizzazione e dal costo di costruzione. L'intestatario del titolo abilitativo può chiedere la rateizzazione alle medesime condizioni vigenti per il versamento della quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione e per corrispondenti importi.

10. In caso di intervento di sostituzione edilizia, può essere consentita la monetizzazione, anche parziale, della cessione gratuita delle aree dovute per gli standard relativi all'intervento, qualora:

- a) Non fosse possibile realizzare per intero gli standard collegati all'intervento;
- b) La loro realizzazione non fosse compatibile con gli obiettivi e le previsioni dei vigenti strumenti urbanistici
- c) La loro dimensione fosse tale da non consentirne un utilizzo efficace e rispondente allo scopo.

11. In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica o per i quali sia necessaria l'approvazione di un piano attuativo, può essere richiesta la sostituzione dell'obbligo di realizzazione di quanto necessario per gli standard attraverso la cessione gratuita, o con il pagamento dell'acquisizione, di altre aree che ricadano ad una distanza pedonale di 700 metri lineari dalla zona d'intervento, di superficie equivalente e necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione previste dal sistema degli spazi pubblici contenuto negli strumenti urbanistici. Qualora i tempi di realizzazione di queste opere pubbliche sostitutive dell'obbligo di cessione non fossero compatibili con quelli dell'intervento privato, la cessione gratuita delle aree può essere sostituita con la monetizzazione prevista di cui al precedente punto 5.

12. La sostituzione delle aree da cedere o la loro monetizzazione sono decise dalla Giunta Comunale, con deliberazione adeguatamente motivata sulla base degli obiettivi e delle previsioni dei vigenti strumenti urbanistici.

13. In tutti quei casi in cui l'area oggetto d'intervento non consenta la realizzazione di adeguate opere di urbanizzazione secondaria per la ristrettezza o l'obbligata ubicazione degli spazi disponibili, il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse.

14. Alternativamente a quanto disposto nel precedente comma 11, può essere accolta la proposta di realizzazione degli standard necessari in un'area limitrofa all'intervento e urbanisticamente destinata a tale scopo attraverso un provvedimento deliberativo motivato della Giunta Comunale, senza modifiche della potenzialità edificatoria conseguente alla applicazione degli standard, purché la realizzazione delle urbanizzazioni faccia parte del piano triennale delle opere pubbliche.

15. In applicazione di quanto disposto dal comma 4bis dell'art. 17 – Riduzione o esonero dal contributo di costruzione, del DPR 380/2001, "Testo Unico dell'Edilizia", in caso di interventi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione sugli edifici esistenti, l'importo del contributo di costruzione è diminuito del 50%. Tale diminuzione è portata al 70% per gli edifici esistenti, di qualunque destinazione, ricadenti nel territorio posto oltre la curva di livello dei 300 metri che perimetra la città di Pistoia: per gli interventi su questi edifici, gli oneri dovuti possono essere sostituiti da opere di miglioramento e manutenzione dell'intorno ambientale dell'edificio o di altre proprietà del richiedente, ovvero per interventi sugli spazi pubblici della frazione o del nucleo. Tali interventi sostitutivi e compensativi dei minori contributi di costruzione devono essere preventivamente valutati e formalizzati, sia da un punto di vista tecnico che di qualificazione economica, tra l'Amministrazione e la parte richiedente l'intervento.

Per gli interventi di recupero di residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado, così come definite dalla LR 3/2017, che abbiano ad oggetto edifici esistenti ricadenti nel territorio posto oltre la curva di livello dei 300 metri che perimetra la città di Pistoia, l'importo del contributo di costruzione è diminuito del 80%.

16. Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%

della superficie utile abitabile, di edifici unifamiliari utilizzati come prima casa, il contributo di costruzione non è dovuto, purché la superficie complessiva dopo l'intervento non superi 105 mq.

17. Per gli interventi di nuova costruzione od ampliamento di fabbricati residenziali tesi a creare spazi necessari ai disabili ivi residenti, con disabilità certificata e necessità delle opere attestata da autorità sanitaria, il contributo di costruzione non è dovuto.

### **Articolo 27 - Pareri preventivi**

1. L'avente titolo o altro soggetto, purché autorizzato a ciò dagli aventi titolo, in previsione della realizzazione di opere edilizie, può presentare istanza di parere preventivo riguardante la fattibilità o meno di un intervento edilizio in ordine all'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti su casi applicativi concreti, in particolare per opere di particolare complessità e/o soggette a Permesso per costruire.

2. Il parere preventivo è reso nei limiti delle informazioni e degli elementi forniti dall'interessato e non vincola la successiva attività istruttoria, qualora emergano elementi dirimenti l'assentibilità non evidenziati nel corso della valutazione preventiva. Non sono ammesse richieste di parere preventivo per interventi già eseguiti da assoggettare a sanatoria, salvo che siano richieste per procedimenti di abusivismo già avviati e per i quali sia necessario esaminare controdeduzioni o proposte di modifica ed integrazione del provvedimento quali previsti dall'art. 11 della legge 7 Agosto 1990, n° 241, "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi".

3. Il parere preventivo si deve limitare alle specifiche casistiche di cui al comma 1 e non può rappresentare una valutazione preliminare o complessiva di un progetto o di un intervento, pertanto in difetto di specificità o particolari complessità interpretativa le richieste saranno direttamente archiviate con comunicazioni agli interessati, salvo che non sia l'Amministrazione a richiedere ai Servizi interessati un eventuale parere a supporto di un intervento ad istanza privata o pubblica per il quale sia necessaria una intesa preliminare per la fluidità del procedimento.

4. Fanno eccezione i progetti di particolare complessità e/o di insediamenti produttivi di beni e servizi, per i quali l'amministrazione, su motivata richiesta dell'interessato, corredata da uno studio di fattibilità, può indire una conferenza preliminare finalizzata a indicare al richiedente, prima della presentazione di una istanza o di un progetto definitivo, le condizioni per ottenere, alla loro presentazione, i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati.

5. Il parere preventivo non costituisce titolo abilitativo all'intervento, nè sostituisce gli atti di assenso comunque denominati dovuti ai sensi di legge e, pur impegnando l'Amministrazione, non esaurisce le verifiche di conformità urbanistico-edilizia in sede di successivo titolo abilitativo.

6. La richiesta di parere preventivo può essere predisposta liberamente senza una specifica modulistica comunale, allegando le relazioni ed elaborati grafici necessari a consentire l'espressione del parere, ivi compreso un progetto di massima dell'intervento contenente i principali parametri. In ogni caso, nella richiesta vanno inseriti: dati identificativi del luogo d'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria), tutti i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico.

7. Qualora la richiesta sia ritenuta adeguata e compatibile con gli obiettivi di collaborazione fattiva per la valutazione della normativa e dell'inserimento ambientale dell'intervento, il parere deve essere espresso dal Dirigente entro un termine funzionale e ragionevole, al più tardi entro sessanta giorni dalla presentazione della richiesta. Il procedimento può essere interrotto entro trenta (30) giorni dalla presentazione dell'istanza per la motivata richiesta di documenti o modifiche.

8. Qualora la richiesta non venga ritenuta compatibile con le ragioni di chiarimento delle norme, delle procedure e della progettazione dell'inserimento urbanistico che sono la ragione della sua ammissibilità, essa viene archiviata, dandone motivazione al Richiedente.

### **Articolo 28 - Ordinanze e interventi urgenti**

1. Gli Interventi che si rendono necessari per indifferibili ragioni di sicurezza, al fine di evitare un pericolo per l'incolumità delle persone, l'integrità delle cose pubbliche e private e la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, possono essere iniziati senza titolo abilitativo sotto la diretta responsabilità dei proprietari o degli aventi titolo, limitatamente alla sola eliminazione di un pericolo in atto, nei casi di:

a) opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 267/2000 per la tutela della pubblica incolumità (ordinanze contingibili ed urgenti);

b) opere che presentino documentato carattere di necessità e urgenza.

2. Nei casi di cui al comma precedente, entro ventiquattro (24) ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione al Comune, salvo ulteriori comunicazioni ad enti diversi, specificando natura ed entità delle medesime, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza, allegando documentazione fotografica e relazione tecnica a firma di professionista abilitato.

3. Nel caso di rifiuto o di inadempienza ai provvedimenti di cui al comma 1 let. a), il Sindaco può provvedere d'ufficio a spese del privato.

4. A titolo esemplificativo, gli interventi di cui al comma 1 possono ricondursi a: opere di consolidamento provvisorio, distacco o smontaggio di porzioni pericolanti, installazione di pensiline di protezione dagli agenti atmosferici, puntellamenti; tali interventi, se necessario, dovranno comunque essere corredati dagli adempimenti del caso con riferimento alla normativa sulla sicurezza nei cantieri edili (d.lvo 81/08) nonché da eventuali autorizzazioni dell'Ufficio comunale preposto in relazione alla eventuale occupazione del suolo pubblico.

5. Successivamente alla messa in sicurezza di cui ai precedenti comma, entro i 30 (trenta) giorni successivi alla comunicazione di cui al comma 2, dovrà seguire la presentazione di idoneo titolo edilizio in funzione del tipo d'intervento ricorrente (fatti salvi gli atti di assenso comunque denominati se dovuti).

6. In mancanza della presentazione della suddetta documentazione le opere eseguite saranno considerate come eseguite in assenza di titolo e assoggettate alle sanzioni previste dalla legislazione vigente in materia di illeciti edilizi.

### **Articolo 29 - Procedure per interventi di recupero e di riconversione di immobili industriali**

1. I proponenti di interventi di recupero o di riconversione di immobili industriali, artigianali e/o oggetto di censimento ai sensi della L.R. 25/98 sono tenuti ad effettuare le verifiche atte a comprovare le condizioni di integrità ambientale dei siti in questione, come previsto dal D.lgs

152/2006 Titolo V e smi, che disciplina gli interventi di bonifica e ripristino ambientale dei siti contaminati e definisce le procedure, i criteri e le modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per l'eliminazione delle sorgenti di inquinamento e comunque per la riduzione delle concentrazioni di sostanze inquinanti.

2. Contemporaneamente alla presentazione di titoli edilizi inerenti interventi su aree e/o immobili produttivi che prevedono cambio di destinazione d'uso, sia con opere di ristrutturazione che con opere di demolizione e ricostruzione, dovrà essere presentato idoneo "piano di investigazione", redatto da tecnico abilitato con i contenuti e le modalità dettati dal succitato decreto legislativo e smi, atto ad accertare i livelli di contaminazione del sito e/o che i medesimi siano di livello uguale o inferiore ai valori delle concentrazioni soglia di rischio per la definitiva destinazione d'uso prevista.

3. Nel caso in cui dal "piano di investigazione" emerga che, anche uno solo dei valori di concentrazione delle sostanze inquinanti presenti in una delle matrici ambientali, risulti superiore ai valori ammessi per la destinazione d'uso finale e/o sia evidenziata la presenza di una potenziale contaminazione di sito, il responsabile dovrà provvedere a riportare tramite idonei interventi i valori nei parametri stabiliti dalla normativa vigente.

4. Anche qualora dal "piano di investigazione" emerga la necessità di effettuare la bonifica del sito, il permesso a costruire sarà rilasciato vincolando l'inizio lavori edili alla presentazione dell'autocertificazione o della certificazione di avvenuta bonifica emessa da parte della Regione.

5. Le procedure amministrative e tecnico-operative con le quali gestire situazioni di rischio concreto o potenziale di superamento delle soglie di contaminazione sono disciplinate dal D.lgs 152/2006 Titolo V e smi ed allegati, che essenzialmente individua due ambiti di intervento:

- Siti potenzialmente inquinati di superficie superiore a 1000 mq;
- Siti potenzialmente inquinati di superficie inferiore a 1000 mq;

6. Nel primo caso, l'intestatario del titolo edilizio deve comunicare al Comune, ARPAT e Regione l'avvenuto superamento delle soglie di contaminazione, allegando idoneo "piano di caratterizzazione", "analisi del rischio" e "progetto di bonifica" (nelle diverse fasi progettuali - progetto preliminare e progetto definitivo-), la cui approvazione è effettuata tramite Decreto Dirigenziale dell'Amministrazione Comunale mediante "conferenza dei servizi" convocata dall'Ufficio Ambiente, con le Amministrazioni ed Enti interessati al procedimento (a seconda dei casi Regione, ARPAT, etc). Alla Regione compete, dopo l'esecuzione dei lavori di bonifica, il rilascio della "certificazione di avvenuta bonifica". Tale certificazione è documentazione necessaria e non prescindibile per poter iniziare i lavori edili oggetto del titolo edilizio.

7. Per i siti di ridotti dimensioni, di cui al secondo caso del comma 5, il D.lgs 152/2006 all'allegato n° 4, prevede la possibilità di procedure semplificate distinguendo in:

- interventi di messa in sicurezza d'emergenza (come definiti all'articolo 240 lettera m del D.lgs 152/2006 e smi) dove è necessaria esclusivamente la comunicazione a Comune, Regione ed ARPAT della constatazione del superamento delle soglie di contaminazione, intervenendo direttamente e presentando a fine lavori una relazione tecnica che descriva gli interventi effettuati ed autocertificazione redatte da tecnico abilitato di avvenuto ripristino ambientale con annullamento della comunicazione antecedente.
- Interventi di bonifica, da eseguirsi nei casi in cui oltre agli interventi di messa in sicurezza d'emergenza siano necessarie opere di bonifica. La procedura semplificata consente di allegare alla comunicazione di cui al comma 5, un unico progetto di bonifica, da redigere secondo quanto disposto dal D.lgs 152/2006 all'allegato n° 4 e smi, che dovrà essere approvato dalle autorità competenti entro 60 gg dalla presentazione dello stesso e prima dell'esecuzione degli interventi. All'ultimazione dei lavori dovrà essere inviata notifica all'autorità competente per la richiesta di certificazione di avvenuta bonifica

8. Anche nel caso di procedura semplificata i lavori edili inerenti il titolo edilizio non potranno essere iniziati prima della presentazione dell'autocertificazione o della certificazione di avvenuta bonifica.

9. In caso di necessità di messa in sicurezza e/o bonifica, il progetto deve essere redatto da una terna di professionisti laureati in geologia, chimica e ingegneria-idraulica, e dovrà essere nominato un

“Responsabile della Bonifica”, con funzioni di raccordo fra i professionisti, la proprietà, il Comune e gli Enti interessati.

**- TITOLO II -**  
**DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

**CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

**Articolo 30 - Comunicazioni d'inizio dei lavori ed ulteriori adempimenti relativi alla fase di esecuzione dei lavori**

1. La progettazione e la direzione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia, iscritti ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla Legge.
2. Il titolare di Permesso di Costruire deve dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori, a tale scopo la comunicazione deve contenere l'indicazione dei soggetti coinvolti prevista dalla legge allegando altresì la documentazione prevista dalle norme vigenti in riferimento allo specifico intervento, come da modulistica eventualmente predisposta e disponibile sul sito internet del Comune. Qualunque successiva variazione di tali riferimenti deve essere tempestivamente comunicata, anche nei casi di opere eseguite in forza di SCIA edilizia.
3. L'eventuale sostituzione del direttore o del costruttore deve essere immediatamente comunicata per iscritto al Comune.
4. Per gli interventi attuati tramite SCIA l'inizio dei lavori si intenderà riferito al momento del deposito della SCIA o, ai sensi dell'art. 23-bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 147 della L.R. 65/2014 e s.m.i., dalla comunicazione da parte del SUE/SUAP dell'avvenuta acquisizione dei preventivi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza dei servizi richiesta contemporaneamente al deposito della SCIA.
5. I lavori devono ritenersi iniziati quando siano state effettuate le prime operazioni sull'area quali l'eventuale recinzione, la predisposizione del cantiere e siano state intraprese le prime opere edili, quali ad esempio lo scavo di fondazione per le nuove costruzioni.
6. Si ha decadenza del Permesso di Costruire o della S.C.I.A., qualora venga accertato il mancato inizio dei lavori entro il termine stabilito dalla legge.
7. Nel rispetto di quanto previsto al precedente comma 4, la mancata comunicazione dell'inizio lavori nel permesso di costruire, comunque iniziati nei termini di legge e documentabili con atti e/o certificati, è soggetta a sanzione amministrativa prevista Titolo IV del presente regolamento.
8. Nel caso di sospensione volontaria dei lavori il titolare deve darne comunicazione scritta all'Ufficio Edilizia Privata, che deve essere informato anche della loro successiva ripresa.
9. E' fatto d'obbligo interrompere l'esecuzione dei lavori nei casi previsti al successivo art. 33.
10. Durante il periodo di sospensione, il titolare deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere.
11. Il committente titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza, delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire.

**Articolo 31 - Comunicazioni di fine lavori e adempimenti relativi**

1. Fatta salva ogni altra specifica disposizione di legge e quanto previsto all'art. 149 della L.R. 65/2014 e s.m.i. in merito alla conformità dell'opera al progetto e alle relative varianti eventualmente intervenute, l'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del Permesso di costruire o della SCIA, congiuntamente al direttore di lavori, entro il termine di validità del titolo abilitativo o comunque non oltre i quindici giorni successivi alla scadenza del termine di validità del titolo abilitativo, comprensivo delle eventuali proroghe concesse o previste dalla legge.

2. La mancata comunicazione o la comunicazione tardiva della fine dei lavori rispetto al termine di cui al comma precedente, per opere comunque concluse nel termine di validità del titolo abilitativo, comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste al Titolo IV del presente RE.

2. Alla comunicazione di fine lavori può essere allegato il deposito dello stato finale dell'opera, la variante finale ove consentita, con le procedure e modalità stabilite dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari, consistente nell'esatta rappresentazione dell'opera così come eseguita.

3. Fatto salvo quanto previsto all'art. 136 co. 5 della L.R. 65/2014 e s.m.i., è ammissibile in forma facoltativa, anche per la C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), la comunicazione di fine lavori con deposito della rappresentazione dello stato finale dell'opera, come effettivamente realizzata, purché riconducibile a quelle previste dall'attività edilizia libera.

4. I lavori si intendono ultimati quando l'opera risulti effettivamente idonea all'uso e può essere attestata l'Agibilità, fatti salvi i casi di Agibilità parziali previsti dalle vigenti normative di legge in materia; in tali casi dovranno comunque essere ultimate le parti condominiali.

Sono ammesse comunicazioni di fine lavori parziali, ed in tal caso il professionista asseverante, deve specificare le unità immobiliari oggetto di attestazione individuandole su apposita planimetria.

5. Alla comunicazione di fine lavori deve essere sempre allegata tutta la documentazione prevista per legge o in virtù delle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo. La copia delle planimetrie catastali aggiornate in perfetta conformità con lo stato finale dei lavori e deve essere effettuata in doppia copia, una da inviare all'ufficio edilizia privata ed una all'ufficio tributi. Nei casi in cui non sia dovuta tale documentazione deve essere presentata dichiarazione ininfluenza ai fini catastali, per non variazione della rendita catastale.

### **Articolo 32 - Occupazione di suolo pubblico nell'esecuzione dei lavori**

1. Ferme restando le disposizioni legislative e regolamentari vigenti, gli interessati devono preventivamente richiedere e ottenere apposita autorizzazione dall'amministrazione comunale o da altri enti pubblici proprietari, ed eventualmente dagli enti erogatori di pubblici servizi interessati, quando l'esecuzione dei lavori comporti:

- la manomissione di suolo e/o sottosuolo pubblico o di uso pubblico;
- l'occupazione temporanea del suolo pubblico o di uso pubblico per la costruzione di assiti o ponteggi, il deposito di materiali o la realizzazione di opere provvisorie.

2. Per l'autorizzazione di cui al presente articolo si rinvia alla specifica regolamentazione comunale relativa all'occupazione o manomissione di suolo pubblico.

### **Articolo 33 - Comunicazioni inerenti le opere di bonifica, comprese quelle per amianto,**

## **ordigni bellici, reperti archeologici, etc.**

1. Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni normative e dai regolamenti di settore relativi a beni culturali, e paesaggio, bonifica bellica, o bonifica dei siti inquinati, i soggetti responsabili dei lavori (titolare, direttore dei lavori e il costruttore), sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco e alle autorità competenti l'eventuale rinvenimento nel corso dei lavori di reperti archeologici, materiale oggetto di bonifica o ordigni bellici, oltre a sospendere la esecuzione delle opere, adottando al momento tutte le misure di sicurezza e di presidio al fine di garantire l'integrità dei reperti archeologici o la tutela della pubblica incolumità nel caso di ordigni bellici.
2. Le materie nocive sono rimosse e smaltite a spese del committente e a cura di impresa esercente servizi di smaltimento di rifiuti, iscritta in apposito albo, ed il sottosuolo deve essere bonificato nel rispetto degli adempimenti di legge. La ripresa dei lavori resta subordinata alla presentazione di elaborati tecnici integrativi sui quali andrà acquisito il parere di eventuali uffici competenti.

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

### **Articolo 34 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori**

1. Nei cantieri dove si eseguono lavori di opere edilizie, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza sui luoghi di lavoro, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti e ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche o private. Ogni operazione dovrà evitare di superare i limiti di rumorosità consentiti dalle leggi in vigore.
2. Fatta salva ogni altra specifica disposizione di legge, si considerano responsabili, ciascuno per la parte di propria competenza e nei limiti delle disposizioni di legge, per quanto attiene la esecuzione delle opere in difformità ai titoli edilizi rilasciati o depositati ed alle vigenti disposizioni di legge, di pianificazione o regolamentari, il proprietario, il titolare del Permesso di costruire o della SCIA, il progettista, il direttore dei Lavori, il titolare dell'impresa costruttrice.
3. Il direttore dei lavori non è ritenuto responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti, la violazione delle prescrizioni e delle modalità esecutive contenute nei titoli abilitativi, fornendo all'Autorità comunale competente contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto ai titoli abilitativi, il direttore dei lavori, deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa all'autorità comunale competente. In caso contrario quest'ultima segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.
4. Non possono essere realizzati nuovi edifici, compresi gli edifici derivanti da ristrutturazioni rilevanti quali demolizioni e ricostruzioni anche parziali con cambi di destinazione d'uso, su terreni resi insalubri per il deposito di rifiuti o altro materiale che abbia potuto inquinare il suolo, se non dopo aver provveduto ad un suo risanamento e/o bonifica; conseguentemente in fase di richiesta di permesso di costruire dovrà essere attestata la condizione di salubrità del terreno.

5. E' fatto divieto durante l'esecuzione delle opere deviare fossi o canali pubblici, impedire o intralciare temporaneamente il corso normale delle acque senza la preventiva Autorizzazione dell'Autorità idraulica competente.

6. Fatta salva ogni altra specifica disposizione di legge, sarà ordinata l'immediata sospensione dei lavori quando:

- le opere contravvengono le leggi, gli strumenti urbanistici vigenti, il presente regolamento edilizio o non sono conformi a quanto definito dalle disposizioni e prescrizioni riportate nel titolo abilitativo.

- non sia stato nominato il direttore dei lavori qualora dovuto per legge o non sia stata data comunicazione scritta dell'avvenuta sostituzione dello stesso;

- nei casi previsti all'art. 141 L.R. 65/2014 e s.m.i.;

- il Permesso di Costruire o SCIA sia stato ottenuto o asseverata in base a quote o elaborati grafici e descrizione del terreno non corrispondenti al vero.

7. In caso di autonoma sospensione dei lavori da parte del titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori ha l'obbligo di comunicarla al Comune così come comunicherà la ripresa dei lavori.

8. La sospensione dei lavori non influisce sui tempi di validità del Permesso di Costruire o della SCIA.

9. Durante la sospensione dei lavori dovrà essere garantita la custodia in condizioni di sicurezza e di igiene del cantiere.

### **Articolo 35 - Punti fissi di linea e di livello**

1. Ad avvenuto rilascio dell'atto autorizzativo, ovvero ad avvenuta presentazione della SCIA e non oltre l'effettivo inizio dei lavori, saranno definite le quote e gli allineamenti con riscontri e verifiche, comprensive della distanza dai confini e dalle costruzioni frontistanti, da eseguire a cura del progettista e del direttore dei lavori nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentare in materia. Il direttore dei lavori è tenuto a mantenerli e rispettarli conformemente a quelli indicati nel progetto approvato.

### **Articolo 36 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie**

#### - Organizzazione del cantiere

1. Nei cantieri dove si eseguono opere edilizie di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le vigenti norme di prevenzione infortuni e sicurezza sui cantieri e di prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere atta ad evitare danni e molestie a persone o cose pubbliche e private ai sensi del vigente Regolamento d'igiene.

2. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami etc. Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti per evitare l'imbrattamento delle strade ed aree pubbliche e private prospicienti il cantiere ad opera degli automezzi in entrata e in uscita. Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione

dell'illuminazione stradale.

3. In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copia consultabile dei seguenti documenti:

- a) Il permesso di costruire o la copia della Segnalazione certificata di inizio attività firmata, ed i relativi elaborati del progetto;
- b) deposito o autorizzazione del Genio Civile per le opere ad esso assoggettate dalla vigente normativa in materia di strutture e costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
- c) giornale dei lavori, quando richiesto dalla vigente normativa, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
- d) documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e contenimento dei consumi energetici;
- e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto od alle caratteristiche ambientali del luogo ove si interviene.
- f) documentazione prevista ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.

4. Ai fini della tutela dell'incolumità pubblica e privata, nei casi di prolungata interruzione delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, il cantiere, ancorché inattivo, deve essere opportunamente custodito, monitorato e mantenuto negli approntamenti, recinzioni, accessi, nonché per quanto riguarda le opere realizzate.

5. Nei casi di cui al comma precedente, le recinzioni e gli approntamenti di cantiere potranno permanere come realizzate per un periodo non superiore a diciotto (18) mesi a partire dal fermo del cantiere, oltre il quale termine è fatto obbligo di:

- a) rimuovere qualsivoglia approntamento temporaneo;
- b) realizzare nuove opere di confinamento e accesso dagli spazi pubblici con materiali e soluzioni rispettose dei principi e delle prescrizioni della disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana;
- c) eseguire le opere (di tipo non provvisoriale), necessarie a garantire la sicurezza delle strutture e delle opere private realizzate.

#### - Recinzioni provvisorie

6. Il titolare del Permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la SCIA, prima di dar corso ad interventi su aree adiacenti spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa richiesta all'amministrazione comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi necessari accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali e nel rispetto di quanto contenuto nel D.Lgs. n. 81/2008.

7. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica e privata, ad assicurare il pubblico transito, ad impedire l'accesso ai non addetti ai lavori e ad evitare la formazione di ristagni di acqua.

8. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere in legno e risultare non trasparenti. Va, inoltre, assicurato il mantenimento, durante tutto il periodo dei lavori, della piena efficienza della recinzione, sotto il profilo della sicurezza e del decoro, rimuovendo, a cura dell'impresa, ogni affissione abusiva o scritta deturpante.

9. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione e del permesso di costruire ha obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la

presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

### **Articolo 37 - Cartelli di cantiere**

1. Si richiamano le disposizioni di legge e regolamentari per l'installazione della cartellonistica obbligatoria di cantiere, informativa e di sicurezza.
2. È fatto obbligo per tutta la durata dei lavori di collocare in cantiere un cartello costruito con materiali resistenti alle intemperie e visibile e leggibile dall'esterno indicante:
  - le opere in corso di realizzazione;
  - la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
  - il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
  - il nominativo ed il titolo professionale del progettista;
  - il nominativo e il titolo professionale del progettista strutturale (ove prescritto);
  - il nominativo e il titolo professionale del direttore dei lavori strutturale (ove prescritto);
  - il nominativo ed il titolo professionale del direttore dei lavori nonché il nome degli eventuali direttori operativi o ispettori di cantiere;
  - le modalità di realizzazione dei lavori (economia diretta a cura dei proprietari, economia, appalto, cottimo, ecc.);
  - il nominativo del/gli assuntore/i o la denominazione o ragione sociale dell'Impresa/e costruttrice/i e l'indirizzo legale ed il legale rappresentante;
  - il nominativo del/gli assuntore/i o la denominazione o ragione sociale dell'Impresa/e subappaltatrice/i e l'indirizzo legale, anche di impianti tecnici (ove esistenti) ed illegale rappresentante;
  - il nome del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione dei lavori (ove prescritto);
  - il nome del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
  - i nominativi degli installatori degli impianti termici – idraulico - elettrici e qualora sia previsto il progetto, il titolo professionale e nominativo del progettista degli impianti;
  - i termini di inizio e fine lavori.
  - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

### **Articolo 38 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1. Dovranno osservarsi tutte le disposizioni di legge in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e di pubblica incolumità.
2. I lavori di scavo dovranno essere eseguiti con modalità atte a evitare qualsiasi rovina o franamento.
3. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante, da non compromettere la stabilità dei versanti, la circolazione idrica sotterranea e la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone.
4. Gli scavi interessanti il suolo pubblico o di uso pubblico, fatte salve le eventuali prescrizioni del Codice della Strada, devono essere convenientemente recintati e segnalati e non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti necessario l'occupazione di tali spazi deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.
5. I materiali di risulta delle lavorazioni, demolizioni o scavi dovranno essere avviati alle discariche con le modalità indicate dall'amministrazione comunale e prodotta la relativa ricevuta o attestato al Comune al termine dei lavori.
6. Nell'esecuzione di opere di demolizione è vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico al di fuori della recinzione di cantiere.

### **Articolo 39 - Misure di cantiere ed eventuali tolleranze**

1. Ai fini della rispondenza dell'opera al progetto, nell'ambito delle misurazioni sono applicate le tolleranze stabilite dalle normative vigenti in materia, nonché, con riferimento alla L. 120/2020, alle norme igienico sanitarie, ivi comprese le altezze interne dei locali.
2. Durante l'esecuzione dei lavori i funzionari e gli agenti comunali preposti alla vigilanza sull'attività edilizia possono accedere al cantiere ed effettuare le verifiche di competenza anche attraverso misurazioni, rilievi e documentazione fotografica.

### **Articolo 40 - Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici**

1. Nel corso della esecuzione dei lavori, per tutti i percorsi pubblici o ad uso pubblico dovranno essere garantiti sicurezza, percorribilità e accessibilità, assicurando il rispetto della normativa sovraordinata in materia di superamento barriere architettoniche, prevedendo pavimentazioni antiscivolo ed adeguati elementi di protezione da caduta. Nel caso in cui l'organizzazione del cantiere preveda l'interruzione, anche temporanea, di percorso pubblico, le tempistiche e modalità devono essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale.
2. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezione per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
3. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con elementi idonei e decorosi e devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.
4. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene, e del decoro, con particolare riferimento all'accumulo di acque stagnanti e al sollevamento della polvere. In difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
5. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.
6. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

### **Articolo 41 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**

1. A fine lavori dovrà essere garantito il ripristino del suolo e degli impianti pubblici nelle condizioni originarie preesistenti all'esecuzione degli stessi.
2. Nel caso di interventi su strade pubbliche o vicinali, il ripristino della sede stradale deve avvenire a cura e spese del privato o dell'Ente esecutore dell'intervento, osservando le modalità tecniche che saranno prescritte dal Servizio competente al momento del rilascio dell'autorizzazione; con l'autorizzazione stessa sono indicate le prescrizioni da osservare a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.
3. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al versamento, presso la Tesoreria Comunale, a titolo di cauzione, di una somma corrispondente a quella necessaria per il ripristino, determinata dal Servizio competente.

4. Lo svincolo di tale cauzione avverrà dopo la presentazione di comunicazione di fine lavori corredata di documentazione fotografica e l'accertamento da parte del Servizio competente, dell'osservanza delle modalità e delle prescrizioni poste nell'autorizzazione.
4. E' fatto salvo, in ogni caso, il diritto del Comune, nel caso di strade comunali, a percepire apposita tassa per l'occupazione di suolo pubblico.

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

**CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO**

**Articolo 42 – Disposizioni generali delle caratteristiche costruttive e funzionali degli  
edifici**

- 1, Gli edifici devono avere caratteristiche costruttive e funzionali rispettose delle vigenti disposizioni di legge in materia, dei vigenti Regolamento d'igiene comunale e Regolamento di igiene in materia di alimenti e bevande e in generale di specifiche norme di settore che regolano le diverse materie.
2. Le prescrizioni di cui al presente Capo, unitamente a quelle riferite ai requisiti dei diversi spazi e locali di cui ai vigenti regolamenti richiamati al comma 1, in base alle diverse forme di utilizzo, costituiscono disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi ai sensi dell'art. 4 co. 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. Tali prescrizioni debbono applicarsi a tutti gli edifici, o parti di essi, di nuova costruzione e, con riferimento alle categorie d'intervento specificate dall'art. 134 della L.R. 65/2014:
  - in tutti gli interventi di Nuova Edificazione (lett.a e g), Ristrutturazione Urbanistica (lett. f), Sostituzione Edilizia (lett. l),
  - in caso di Ripristino di edifici o parti di essi crollati (lett., i)
  - in caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva (lettera h, punto 2),
  - in caso di interventi pertinenziali comportanti una volumetria aggiuntiva (lett. e).
3. Le stesse prescrizioni devono applicarsi agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente agli elementi e componenti edilizi oggetto d'intervento, compatibilmente e fatta salva la specifica disciplina di tutela insistente sugli immobili.
4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è in ogni caso vietato peggiorare le condizioni igienico-sanitarie, di vivibilità e di sicurezza presenti.
5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non modifichino la destinazione d'uso e il numero delle unità immobiliari, sono sempre ammessi interventi di miglioramento igienico-sanitario, anche quando gli stessi non verificano pienamente i requisiti richiesti.
6. Le prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa sono contenute nel Regolamento comunale approvato con D.C.C. n. 780 del 20/03/1990.

**Articolo 43 - Distanze minime tra fabbricati, dai confini, dalle strade e dalle ferrovie**

**1. Distanze tra i fabbricati**

**1.1** Si definisce “**distanza**” la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con l'elemento di riferimento (confine di proprietà, limite stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, delimitazione di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Il riferimento alla sagoma ai fini del rispetto delle distanze prescritte rileva ai soli fini edilizi ed urbanistici (art. 40 del DPGR 39/R/2018); si

definisce “sagoma” la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l’edificio o il manufatto edilizio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a ml 1,50.

**1.2.** La sagoma è delimitata: nella parte superiore dall’estradosso della copertura, comunque configurata; nelle parti laterali dal profilo perimetrale esterno fuori terra dell’edificio o manufatto edilizio, con esclusione di elementi edilizi aperti con aggetto pari o inferiore a ml 1,50; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio o manufatto. (art. 34 del DPGR 39/R/2018 ).

**1.3** Si definisce “**manufatto edilizio**” un’opera, anche di limitata entità, con altezza massima superiore a ml. 1,80, che apporta modifiche ai luoghi ove installata. Esso può anche non richiedere uno specifico studio di progettazione e può essere eseguito anche senza attrezzature o competenze specifiche, con o senza la dotazione di impianti tecnici e/o tecnologici. Sono sempre considerati manufatti edilizi le strutture prefabbricate, roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, container e similari qualora utilizzati come abitazione, ambiente di lavoro, deposito, magazzino e simili, e comunque destinati a qualsiasi utilizzo che comporti la permanenza di persone. Non sono da considerarsi manufatti edilizi le opere elencate agli articoli 136 e 137 della legge regionale 14 Novembre 2014, n° 665, “Norme per il governo del territorio”.

**1.4** La distanza minima tra fabbricati si ritiene rispettata quando, costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima, non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestrata o non finestrata) dell’edificio antistante, senza tener conto degli eventuali elementi aggettanti o sporgenti non costituenti sagoma dell’edificio. Ove, per condizioni di giacitura naturali del terreno esista un dislivello tale da poter far considerare i due fabbricati come non frontistanti, le presenti norme non trovano applicazione.

**1.5.** Ad eccezione di quanto previsto al successivo punto 1.6, nelle nuove costruzioni su lotti inediti, negli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, addizione volumetrica, nonché negli ampliamenti e/o sopraelevazioni che abbiano una consistenza tale da essere considerati variazioni essenziali secondo le norme di legge in vigore e negli interventi di ripristino di cui alla lettera i) dell’art. 134 co. 2, della legge regionale 65/2014, fatti salvi i casi di deroghe previste dalla vigente normativa con carattere sovraordinato, la distanza minima da rispettare tra fabbricati antistanti, come misurata al precedente punto 1.4, quando almeno una delle pareti che si fronteggiano sia finestrata, dovrà essere pari al 40% della somma delle altezze delle dette pareti, con un minimo inderogabile di **metri 10**, salvo allineamenti diversi indicati specificamente nelle tavole di Piano. Nel caso in cui entrambe le pareti siano totalmente “cieche” ovvero prive di qualunque tipo di apertura (fatte salve le “luci” come definite dal Codice Civile), la distanza minima inderogabile è di **metri 6**. Ai fini del rispetto delle distanze tra fabbricati, nelle zone di cui ai successivi punti 1.6.3 ed 1.6.4, in caso di nuova costruzione di lotti liberi tra loro confinanti, anche quando-gli edifici non si fronteggino è prescritta la distanza minima di mt. 6 fra l’edificio di progetto e l’edificio adiacente, misurata a raggio di cerchio tra ogni punto della proiezione emergente

dal terreno degli edifici medesimi. Tale rispetto della distanza non è richiesto quando gli edifici sono costruiti sul confine.

**1.6.** In attuazione dell'art. 3 – Principi, del presente Regolamento, le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- **1.6.1** - Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; **fino all'adozione del Piano Operativo, per gli edifici costruiti anteriormente al Dicembre 1945 che non ricadano nei centri storici e non siano soggetti a restauro scientifico**, eventuali manufatti edilizi, ammessi dal Piano Regolatore, necessari al miglioramento delle condizioni d'uso e/o alla piena utilizzazione dei volumi esistenti, potranno essere posti a distanze inferiori di dieci metri dalle altre pareti, purché siano a distanze superiori di quelle attualmente consolidate e sia consolidata la tipologia originaria. In caso di addizioni volumetriche per locali accessori che si rendessero necessari per la vivibilità dell'alloggio, è consentito mantenere l'allineamento dell'edificio principale purché non siano create sul fronte aperture di nessun genere.
- **1.6.2** - Zone di completamento B previste dal Piano Regolatore del 1962, facenti parte di tessuti lineari o localizzate nelle frazioni di collina e montagna) **Fino all'adozione del Piano Operativo e per le finalità di incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente:**
- per gli interventi di ristrutturazione e recupero di quello anteriore all'Aprile 1968 che non comportino variazioni della linea d'imposta dei muri perimetrali è ammessa in ogni caso la conservazione delle distanze preesistenti, purché la modifica di lunghezza ed altezza della sagoma non superi il 20% dell'attuale;
  - In analogia a quanto consentito, in caso di demolizione *e ricostruzione finalizzata al miglioramento statico, igienico ed ambientale*, dall'art. 2 bis - *Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati* - del DPR 380/2001, quando il requisito della distanza interessa edifici costruiti o licenziati tutti prima dell'Aprile 1968, in considerazione della legittimità della reciproca posizione dei fabbricati, l'eventuale posizionamento ad una distanza inferiore di dieci metri, ma superiore a quella attuale, da pareti finestrate di manufatti edilizi necessari alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione o risanamento conservativo degli alloggi esistenti è consentito quando il manufatto è posto ad almeno sei metri da essa, purché siano impediti affaccio e veduta verso il confinante e l'opera non impedisca visuali di valore paesaggistico;
  - per gli alloggi posti in collina e montagna a quota superiore a 300 mt sul livello del mare, le disposizioni sulle altezze dei vani sotto-tetto di cui alla legge regionale 8 Febbraio 2010, n° 5, "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti", si applicano anche per le sopraelevazioni classificabili quali ristrutturazione edilizia.

- ➔ **1.6.3** - Nuovi edifici ricadenti in zone realizzate tramite piani attuativi o piani di lottizzazione, o ricadenti in zone di completamento edificate successivamente all'Aprile 1968: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (fatto salvo quanto indicato al comma precedente 1.1. nei casi di entrambe le pareti non finestrate);
- ➔ **1.6.4** - Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12;
- ➔ **1.6.5** - Nelle aree di trasformazione, la distanza tra gli edifici, dai confini e dalle strade è stabilita dal progetto urbanistico planivolumetrico.

**1.7** - Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Nelle zone di cui ai precedenti punti 1.6.3 e 1.6.4, qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti. Per comprovati motivi estetici, funzionali, ambientali e di sicurezza del traffico, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

**1.8** – In applicazione dei principi espressi al precedente punto 1.6, il riferimento alle zone A ed assimilabili previsto dall'art. 2bis comma 1-ter del DPR 380/2001: *“in ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.”* si intende riferito all'utilizzo degli ampliamenti volumetrici fuori

sagoma, rimanendo inteso che il principio generale della possibilità di applicare la conservazione delle distanze agli interventi di ristrutturazione è esteso ad ogni edificio in area storica per il quale il Piano Regolatore consenta la ristrutturazione ricostruttiva.

**1.9.** Il comma 1.8 precedente, con riferimento alla possibilità di ricostruire l'immobile nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti ancorché a distanza inferiore dalla attuale previsioni sulle distanze dai confini e dagli edifici, deve intendersi riferito ai soli casi in cui:

- l'edificio ricada in una delle zone sopra richiamate ai punti 1.6.1, 1.6.2 o 1.6.5,
- sia stato costruito o licenziato prima dell'Aprile 1968,
- il lotto di proprietà non consenta l'arretramento ai sensi della attuale normativa, o non sia opportuna tale traslazione.

**1.10.** Ai fini della misura delle distanze come definite ai commi precedenti, tra fabbricati e dai confini, non sono computati il maggiore incremento di altezza fino a cm 50 dovuto alla realizzazione di cordoli in copertura ai fini strutturali e sismici.

**1.11** Il rispetto della distanza di ml 10,00 tra pareti finestrate e fabbricati antistanti non si applica nei seguenti casi:

- alle strutture di arredo esterno e comunque a tutto quanto non sia assimilabile a manufatto edilizio perché ricompreso negli elenchi di cui agli articoli 136 e 137 della legge regionale 14 Novembre 2014, n° 65, "Norme per il governo del territorio";
- ai manufatti completamente interrati, a condizione che non eccedano di oltre il 20% la superficie coperta dalla sagoma dell'edificio cui si riferiscono;
- ai muri di recinzione con altezza inferiore a mt. 2,00.

**1.12 -** Con riferimento alla sentenza 14953 del 07/07/2011 della Corte Suprema di Cassazione, con la quale viene chiarita la finalità dell'art. 9 del D.M. 1444/68, attuativo del Testo Unico delle leggi sanitarie, si considerano pareti finestrate, le pareti di fabbricati dotati di finestre o aperture di qualunque tipo, anche se presenti nel tratto di parete in cui i fabbricati non si fronteggiano. Affinché le pareti possano essere considerate diverse queste devono avere un disallineamento non inferiore a mt. 1,50. In applicazione di quanto disposto dal Testo Unico delle leggi sanitarie, di non creare cavedi e spazi non igienici tra pareti finestrate, non sono considerate pareti finestrate, in quanto non creano inconvenienti igienici:

- a. le pareti prive di aperture;
- b. le pareti che presentino solo porte o finestre a servizio di vani scala e vani non abitabili;
- c. le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili qualificate nei grafici di progetto come luci, ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile, a condizione che le stesse siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali.

**1.13.** Nel caso di edifici esistenti, posti a distanza inferiore di ml 10,00 le cui pareti, o anche una sola di esse, sia già finestrata, è possibile la realizzazione di nuove aperture (solo lucifere o porte, nel caso si agisca sulla parete non finestrata) e/o la modifica di quelle

esistenti previo assenso scritto del confinante, conservato agli atti, nel caso in cui la parete oggetto di intervento sia posta ad una distanza dal confine di proprietà inferiore a ml. 1,50.

**1.14.** – I manufatti pertinenziali non sono tenuti a rispettare le norme sulle distanze minime fra edifici e/o tra pareti finestrate, rispetto all'edificio principale di cui sono pertinenza. Se non aderenti, essi devono comunque essere posizionati ad una distanza pari al ribaltamento del fronte del manufatto e comunque non inferiore a ml. 3 dall'edificio principale e tale spazio deve rimanere a cielo aperto.

**1.15.** Relativamente ai confini privati, non si tiene conto della distanza dai confini fra proprietà diverse di lotti contigui, nell'ipotesi che l'istanza finalizzata alla realizzazione di opere edilizie, sia richiesta dai titolari delle stesse proprietà. In tali ipotesi la verifica delle distanze ed eventualmente degli altri parametri edilizi, viene effettuata tenendo conto del complessivo delle aree interessate.

**1.16** - Qualora gli edifici o i manufatti di cui vada valutata la distanza reciproca siano collocati su pendii collinari o montani, per la motivazione della norma sulle distanze finalizzata a salvaguardare l'igienicità degli spazi tra gli edifici ed in ragione dell'impossibilità dei sottostanti di portare ombra ed impedire vedute ai sovrastanti, sono fatti salvi dall'osservanza delle distanze fra pareti finestrate i manufatti esistenti e di progetto che non interferiscono con l'affaccio delle finestre del primo ordine della parete superiore antistante, a condizione che la proiezione dell'altezza massima del fabbricato sottostante, come determinata dal Regolamento Edilizio, sia ad altezza inferiore al davanzale delle finestre medesime.

## 2. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

**2.1.** Fatto salvo il rispetto delle distanze tra fabbricati di cui al presente articolo, le nuove costruzioni o gli ampliamenti fuori sagoma, devono rispettare una distanza minima dai confini di proprietà non inferiore:

- alla metà del fronte che vi prospetta con un minimo di metri 5 nel caso di pareti finestrate;
- a metri 3, qualora la parete sia cieca.

**2.2** La costruzione di un edificio o di un ampliamento fuori sagoma a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta può essere ammessa in caso di esplicito accordo convenzionale tra i proprietari confinanti, trascritto presso la competente Conservatoria, con cui il proprietario confinante costituisca una servitù che lo obblighi ad assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici.

**2.3** Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine nei seguenti casi:

- costruzioni da realizzarsi sul confine, in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio di prevenzione), alla condizione che non si creino aperture di nessun genere (parete cieca);

- costruzioni da realizzarsi in aderenza o in appoggio sul muro del fabbricato confinante preesistente, purché il proprietario di esso non abbia acquisito diritto di veduta (artt. 874 e 877 C.C.);
- costruzioni completamente interrato.

### **3 - Distanze dei fabbricati dalle strade. Fuori dai centri abitati**

3.1 La distanza dal confine stradale è la minima distanza misurata in modo radiale che intercorre tra ogni punto della proiezione dell'edificio emergente dal terreno e il confine stradale medesimo, escluse le parti aggettanti fino a ml. 1,50, relativi a gronde, pensiline, tettoie a sbalzo, scale a giorno, coronamenti ecc. Sono sottoposti al rispetto della distanza i terrazzi a sbalzo.

3.2 - La distanza dalla strada, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a ml 3.

3.3 - Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della strada, le distanze dalla strada, da rispettare nelle nuove costruzioni (anche interrato) o negli ampliamenti fronteggianti le strade di edifici ricadenti in zone che sono od erano classificate C, non possono essere inferiori a:

- 60 ml per le strade di tipo A (autostrade);
- 40 ml per le strade di tipo B (extra urbane principali);
- 30 ml per le strade di tipo C (extra urbane secondarie);
- 20 ml per le strade di tipo E (urbane di quartiere) ed F (locali), ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del Codice della strada; 10 ml per le "strade vicinali" di tipo F.

3.4 - Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi del Codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dalla strada, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali (con esclusione delle fedeli ricostruzioni) o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 ml per le strade di tipo A;
- 20 ml per le strade di tipo B;
- 10 ml per le strade di tipo C, E ed F.

3.5 - Le distanze dalla strada fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- 5 ml per le strade di tipo A, B;
- 3 ml per le strade di tipo C, E ed F di pianura
- 1,5 ml per le strade di tipo F di collina e montagna
- 3.6 - La distanza dalla strada, fuori dai centri abitati, per impiantare lateralmente alle strade recinzioni non superiori a un metro costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo non può essere inferiore a 1 ml.

3.7 - Per le opere prive di rilevanza ai sensi dell'art. 137 della 65/2014, o per le opere soggette a CILA di cui all'art. 136, nonché per i manufatti di legno destinati all'attività agricola amatoriale ai sensi dell'art. 78 della suddetta 65/2014 e per i manufatti di cui al nono e decimo comma dell'art. 75 del Regolamento Urbanistico, la distanza dalla strada non può essere inferiore a ml. 5, salvo che venga autorizzata una distanza inferiore dall'ufficio Mobilità.

#### **4 - Distanze dei fabbricati dalle strade. All'interno del perimetro delle zone urbanizzate**

1. 4.1 – Le distanze dalla strada all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle zone classificabili come zone C per le nuove costruzioni (anche interrato) o per gli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 ml per le strade di tipo A (autostrade);
- 20 ml per le strade D (urbane di scorrimento);
- 10 ml per le strade di tipo C (extra urbane secondarie);
- 5 ml per le strade di tipo E (urbane di quartiere) ed F (locali).

4.2 - Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente da eseguire in zone di completamento B o storiche sono ammesse le distanze preesistenti.

4.3 - Per le strade di tipo E ed F, in caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dalla strada ma licenziati o concessi, ferme restando le distanze minime tra edifici, è ammissibile la conservazione dell'attuale distanza.

4.4 - Sono comunque fatte salve dall'osservanza della disciplina delle distanze, per le strade di tipo E ed F, eventuali parti edilizie accessorie di modeste dimensioni poste alla base degli organismi edilizi (portinerie, guardiole, percorsi coperti, portici, ecc.) colleganti la strada o gli edifici adiacenti con l'edificio principale. I nuovi impianti di carburante o gli interventi sugli impianti esistenti (stazioni di rifornimento) costruiti in adiacenza alle strade devono rispettare le distanze previste dal presente articolo solamente per l'edificio di servizio e per eventuali impianti di lavaggio auto se costituenti volume; sono pertanto esclusi le pompe, la cartellonistica, e i montanti delle pensiline e gli impianti di lavaggio all'aperto.

4.5 - Tra i manufatti all'interno delle aree di distribuzione carburante, (tettoie, pensiline, colonnine, edifici di servizio ecc.) trattandosi di unico organismo edilizio, non sono da applicarsi le distanze previste dal DM 1444/68, fermo restando il rispetto di tutte le distanze verso i confini di proprietà, limiti di zona ed edifici limitrofi.

4.6 - La realizzazione di recinzioni, o la demolizione e ricostruzione che interessi più del 50% del fronte di recinzioni esistenti poste in fregio a strade pubbliche deve attestarsi al retro marciapiede. In caso di assenza parziale dello stesso si dovrà attestare la recinzione al retro marciapiede dei fondi limitrofi. In assenza totale del marciapiede la recinzione dovrà essere arretrata di ml 1,50 dal filo stradale per consentire la viabilità pedonale. E' esclusa la demolizione e ricostruzione, anche se fedele, nel caso la recinzione esistente che non rispetti le disposizioni sopra citate.

4.7 - Le cabine di qualsiasi tipo a servizio delle reti infrastrutturali e tecnologiche, qualora non sia possibile porsi a distanza per dimostrate esigenze tecniche, possono essere ubicate ad una distanza dal limite stradale in deroga alla norma, previo assenso favorevole dell'ente proprietario della strada.

## **5 - Distanze minime dalla ferrovia**

5.1 - Per distanza di un edificio dalla ferrovia s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma e il primo ferro del binario.

5.2 - Per interventi di recupero con variazione dalla sagoma e per interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita una fascia di rispetto avente una profondità minima di ml 30 per le ferrovie di competenza statale e di ml 20 per le restanti ferrovie, misurata dal primo ferro del binario.

5.3 - In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dal primo ferro del binario, ferme restando le distanze minime tra edifici, si ritiene ammissibile l'intervento qualora ottenga il preventivo nulla osta dell'ente preposto all'applicazione della relativa normativa.

5.4 - Eventuali deroghe alle distanze dal primo ferro del binario di cui sopra, all'interno del territorio urbanizzato sono ammesse, previo nulla osta dell'ente preposto, fino al filo dell'allineamento definito da edifici vicini preesistenti.

## **6 Prescrizioni sulle distanze nel caso di cambi di destinazione d'uso.**

6.1. Per gli immobili posti a distanza inferiore di metri 10 in virtù di precedenti normative o regolamenti che consentivano tale posizionamento, nel caso di pareti con aperture di vani definiti "non abitabili", per questi ultimi non è consentito il mutamento di destinazione d'uso a vani principali o vani ad abitazione permanente, salvo il caso in cui facciano parte di una parete già finestrata o sia l'edificio antistante ad essere finestrato.

6.2. Per gli immobili edificati antecedentemente al 1 Settembre 1967 è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso da vani non abitabili a vani abitabili indipendentemente dal posizionamento tra fabbricati, analogamente a quanto previsto fra edifici storici, purché siano rispettate le norme di cui agli artt. 46 e seguenti.

## **7 Precisazioni in caso di sanatoria edilizia**

7.1. Nei casi di sanatoria edilizia di edifici autorizzati dopo l'Aprile 1968, le suddette verifiche circa le distanze dai confini e dai fabbricati necessitano unicamente nei casi di variazioni perimetrali con relativo "avvicinamento" verso l'altra proprietà, configurandosi un peggioramento rispetto a quanto assentito.

7.2. Nei casi di difformità riguardanti lo "spostamento" del fabbricato in avvicinamento al confine di proprietà a distanza inferiore di quella prevista dalla vigente normativa, l'accordo scritto con il confinante indicato nei commi precedenti non è necessario per difformità eseguite da oltre 20 anni essendo scaduti i termini di contestazione.

## **8 Deroghe alle distanze minime**

8.1. Sono applicabili tutte le normative sovraordinate di carattere nazionale e regionale in materia di deroga al rispetto delle distanze, dai confini di proprietà, tra gli edifici, a protezione del nastro stradale e di altezza massima degli edifici, ecc., per quanto attiene alla materia dell'edilizia sostenibile e di risparmio delle risorse, sia per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione che di interventi di riqualificazione energetica di edifici

esistenti, con particolare riferimento al D.Lgs. 4/7/2014, n. 102.

8.2 - Sono del pari consentiti gli adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche con particolare riferimento alle scale di sicurezza, a condizione che siano aperte.

#### **Articolo 44 - Dotazioni impiantistiche e collegamento alle reti tecnologiche**

1. Fatte salve le disposizioni vigenti in materia di impianti degli edifici, che integrano e sostituiscono le seguenti disposizioni ove concorrano, ciascun edificio deve essere provvisto di idonee dotazioni impiantistiche, nel rispetto delle normative nazionali/regionali, delle norme di settore che regolano le diverse materie, del Regolamento d'Igiene comunale e delle seguenti regole in ragione del pertinente tipo di impianto.

#### **2- Rifornimento Idrico**

2.1. Ogni edificio, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile attinta dal pubblico acquedotto, ove sia presente e/o sia possibile allacciarsi allo stesso su indicazione della società di gestione.

2.2. Nei casi di approvvigionamento idrico al di fuori dall'acquedotto pubblico, con riferimento al D lgs 31/2001 aggiornato, si dovrà preventivamente acquisire apposito certificato di idoneità all'uso potabile rilasciato dalla ASL ai sensi del vigente strumento urbanistico.

2.3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile devono essere costruiti a regola d'arte, in modo da non determinare impurità, non alterare i caratteri organolettici dell'acqua e assicurare il risparmio idrico, attraverso l'utilizzo di sistemi di riduzione e regolazione della pressione.

#### **3 Energia Elettrica**

3.1. Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

3.2. In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi delle specifiche disposizioni in materia, la documentazione tecnica prevista dalla Legge deve essere depositata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, prima dell'inizio dei lavori agli impianti interessati.

#### **4 Gas**

4.1. In tutti i casi in cui un impianto di fornitura di gas, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi delle specifiche disposizioni in materia, la documentazione tecnica prevista dalla Legge deve essere depositata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, prima dell'inizio dei lavori agli impianti interessati.

## **5 Riscaldamento**

5.1. Salva la possibilità di realizzare edifici di tipo “Passivo”, quelli di nuova costruzione adibiti a funzioni che presuppongano la permanenza di persone devono essere dotati d’impianto di riscaldamento e quelli con pari caratteristiche esistenti, che ne sono privi, esserne dotati ai sensi delle vigenti normative al momento dell'utilizzazione.

5.2. Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità al complesso delle vigenti disposizioni sul Risparmio Energetico.

5.3. Al fine del contenimento delle polveri sottili, nei soli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, nei condomini residenziali composti da più di quattro unità immobiliari è obbligatoria l’installazione di una sola centrale termica centralizzata.

5.4. Il progetto dell’Impianto di Riscaldamento deve essere depositato presso lo Sportello Unico per l’Edilizia prima dell’inizio dei relativi lavori.

## **6 Isolamento Termico**

6.1. Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione rilevante devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici ed è comunque ammessa la realizzazione di cappotti termici agli edifici non ritenuti di valore dagli strumenti urbanistici vigenti, per cui comunque è possibile raccogliere parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

6.2. Il Progetto Energetico deve essere depositato presso lo Sportello Unico per l’Edilizia, prima dell’inizio dei relativi lavori e attestato all’istanza il rispetto di quanto al comma precedente.

## **7 Isolamento Acustico**

7.1. Gli edifici di nuova costruzione devono essere realizzati adottando sistemi costruttivi di isolamento acustico tali da garantire il rispetto dei Requisiti Acustici Passivi degli Edifici, di cui alle specifiche norme vigenti in materia.

7.2. Le stesse disposizioni si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che consistono in interventi di ristrutturazione o che comunque comportino incremento del numero delle unità immobiliari e/o mutamento della destinazione d'uso, almeno per le partizioni e gli orizzontamenti a comune fra unità immobiliari.

7.3. I progetti degli interventi di cui sopra devono essere corredati da una relazione tesa a dimostrare di garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici secondo le modalità previste dalle linee guida regionali e/o le relative norme tecniche.

7.4. Al termine dei lavori, ai fini dell’agibilità, il direttore dei lavori dichiara la conformità dell’edificio ai requisiti suddetti, avvalendosi di una relazione di collaudo acustico redatta da tecnico competente.

## **8 Prevenzione Incendi**

8.1. Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito.

9.2. Ogni qualvolta un progetto sia soggetto al parere preventivo del Comando dei Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima del rilascio del Permesso o del deposito della Segnalazione.

## **9. Collegamento alle reti tecnologiche**

9.1. L'allaccio alle reti tecnologiche dovrà avvenire in stretta conformità a quanto prescritto dai regolamenti degli Enti Gestori dei relativi servizi.

La realizzazione delle opere di allaccio alle reti dei pubblici servizi è subordinata al rispetto di tutte le norme tecniche e procedurali vigenti in materia e alla specifica autorizzazione da parte degli enti gestori e, per quanto riguarda la manomissione del suolo pubblico, dall'ente proprietario del sedime interessato dai lavori.

9.2. Le trasformazioni urbanistico-edilizie potenzialmente incidenti sull'efficienza e la funzionalità dei servizi erogati in particolare se caratterizzati da situazioni deficitarie e nei casi previsti dallo strumento urbanistico, sono subordinate alla preventiva acquisizione dei pareri degli enti gestori. Il parere può essere sostituito da certificazione del progettista.

## **Articolo 45 – Requisiti aero-illuminanti, superfici e dimensionamento dei locali**

1. Le presenti disposizioni di carattere igienico sanitario relative ai locali d'abitazione e ai locali di lavoro integrano o sostituiscono quelle contenute nel vigente Regolamento d'Igiene comunale, in quanto organiche e coerenti con l'esame delle istanze presentate al SUE ed al SUAP, e in ogni caso sostituiscono ogni disposizione comunale che abbia ad argomento gli stessi contenuti, ai fini della efficienza e semplificazione dei procedimenti di cui all'art. 3 del presente Regolamento.

Per i luoghi di lavoro oggetto del Decreto Legislativo 9 Aprile 2008, n° 81, "*Attuazione dell'art. 1 della legge 3 Agosto 2007, n° 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro*", sono comunque sempre richiamate e prescritte le disposizioni di cui all'allegato IV, "requisiti dei luoghi di lavoro" e gli "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro" di cui alla D.G.R.T n. 211 del 28/02/2022.

2. Per le caratteristiche igienico-sanitarie degli edifici residenziali, le presenti disposizioni stabiliscono i limiti ed i criteri cui attenersi per gli interventi edilizi. Il loro rispetto fa sì che non si debba ricorrere al parere dell'Azienda Sanitaria Locale competente per territorio, consentendo ai professionisti incaricati di attestare la regolarità delle opere.

## **Art. 46 - Categorie di locali**

1. In funzione delle loro caratteristiche funzionali, dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali si distinguono nelle seguenti categorie:

- locali primari, che comportano la permanenza continuativa di persone;

- locali di supporto alla funzione primaria, che non comportano la permanenza continuativa di persone;
  - locali di servizio alle funzioni di supporto (per le destinazioni diverse dalla residenza), che non comportano la permanenza continuativa di persone;
  - locali accessori, adibiti esclusivamente a funzioni complementari, che comportano una presenza saltuaria ed occasionale di persone.
2. L'attribuzione dei locali alle diverse categorie e le relative classi di pregio sono specificate nei successivi articoli, in particolare art. 52 ed art. 58, in relazione alle diverse destinazioni d'uso degli immobili.

#### **Art. 47 - Altezza libera dei locali**

1. Si definisce altezza libera di un locale ai fini igienico-sanitari, l'altezza del medesimo misurata dal pavimento all'intradosso del solaio o della copertura o del controsoffitto, quando presente; in caso di orditure composte, quali solai in legno e simili, l'altezza è misurata all'intradosso dell'orditura secondaria.
2. Non si considerano, ai fini dell'altezza, le eventuali strutture rompitratta che si rendano necessarie a seguito di interventi di consolidamento statico del patrimonio edilizio esistente.
3. L'altezza libera dei locali non può essere inferiore alle altezze minime prescritte dalla vigente normativa per i locali di abitazione e per i luoghi di lavoro, e deve altresì soddisfare i requisiti specifici definiti nei successivi capitoli per le diverse funzioni.
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti è ammesso il mantenimento di altezze inferiori rispetto a quelle prescritte dalla vigente disciplina, purché i vani mantengano la medesima destinazione d'uso e per gli edifici produttivi, non siano in contrasto con il punto 1.2. "*altezza, cubatura e superficie*", capitolo 1, allegato IV del D.Lgs. 81/2008 nel rispetto del generale criterio che vieta il peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie presenti.

#### **Art. 48 - Superficie aero-illuminante**

1. Si definisce superficie aero-illuminante di un locale la superficie finestrata apribile misurata convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre prospettante direttamente su spazi liberi esterni.
2. L'aerazione e l'illuminazione naturale dei singoli locali, quando richieste in relazione ai diversi utilizzi devono essere assicurate mediante finestrature con caratteristiche di superficie aero-illuminante ai sensi della definizione di cui al precedente comma, garantendo i rapporti aero-illuminanti minimi individuati nei successivi articoli quali requisiti specifici delle diverse destinazioni d'uso e categorie di locali.
3. Per il soddisfacimento dei rapporti aero-illuminanti non possono essere computate le finestre lucifere.
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti, che non comportino cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante è ammesso il mantenimento di rapporti aero-illuminanti inferiori ai minimi stabiliti per i nuovi edifici. Per gli edifici di interesse storico culturale, sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42:
  - a) l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione e' fissata in 2,4 metri,

riducibili a 2,2 metri per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli;

b) per ciascun locale adibito ad abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore all'1 per cento e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie del pavimento;

c) si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti anche nel caso di interventi di ristrutturazione e di modifica di destinazione d'uso»

#### *Requisiti generali di aerazione*

5. Di norma le superfici apribili devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno; devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna, che i ricambi naturali mediante installazione di appositi dispositivi, quali ad esempio gli evacuatori statici e/o ventilatori (vedasi sotto l'art. 54 - Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione).

#### *Requisiti generali di illuminazione*

6. Le finestre devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano l'oscuramento totale e parziale e accessibili alle pulizie, anche nella parte esterna, nel rispetto della disciplina nazionale in materia di sicurezza.

7. L'efficacia dell'illuminazione naturale è convenzionalmente ritenuta valida per una superficie di profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento.

8. Le porzioni degli ambienti che per loro conformazione geometrica non risultino raggiunti dall'illuminazione naturale, devono essere esplicitamente individuate nelle planimetrie di progetto e adibite esclusivamente a funzioni che non implicano la presenza continuativa di persone. Le stesse porzioni non possono computarsi ai fini del dimensionamento minimo dei locali nei quali siano eventualmente incluse.

9. L'impianto di illuminazione artificiale di ogni locale deve presentare caratteristiche tali da garantire un comfort visivo adeguato alle operazioni che vi si svolgono.

### **Art. 49 - Locali per servizi igienici**

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione, nonché negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino la creazione di nuove unità immobiliari o il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, i locali destinati a servizi igienici devono garantire i seguenti requisiti:

- delimitazione con pareti;
- dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento quali requisiti specifici in relazione al tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare;
- la dimensione del servizio igienico o, meglio, la fruizione dello spazio in funzione della disposizione dei sanitari e/o degli impianti deve rispondere a criteri igienici e principi di sicurezza e di autonomia: pavimento in materiale facilmente lavabile e disinfettabile, pareti facilmente lavabili e disinfettabili fino all'altezza di almeno 2 m;
- apparecchi sanitari di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile, provvisti di sifone idraulico con camera ventilata tramite condotta di aerazione distinta da quella di

scarico e comunicante con una conduttura verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.  
- vasi wc provvisti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata almeno pari a litri sei e di un sistema a doppia cacciata di portata di litri tre.

2. Ogni alloggio residenziale deve essere dotato di almeno un servizio igienico completo, cioè provvisto di vasca da bagno o doccia, lavabo, bidet, vaso w.c. ed avere le pareti rivestite con materiale impermeabile o vernice con analoga funzione. Esclusivamente nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente la presenza del bidet nel servizio igienico è derogabile qualora il progetto presenti soluzioni tecniche alternative.

3. I servizi igienici devono essere nettamente disimpegnati da ogni altro vano destinato alla permanenza di persone. Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura, dai vani pranzo e soggiorno, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande; in tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet.

Può essere ammesso l'accesso diretto dalle camere da letto solo se il servizio è ad esse esclusivamente dedicato e l'abitazione è dotata di altro idoneo servizio igienico.

Sono fatti salvi i casi di realizzazione di servizi igienici accessibili da disabili a norma di legge su edifici esistenti per documentata carenza di idonei spazi.

4. L'utilizzazione di apparecchiature elettromeccaniche per l'allontanamento forzato dei reflui, nella realizzazione dei servizi igienici è ammessa solo quando si tratti di un servizio igienico aggiuntivo rispetto agli obblighi di legge. Gli scarichi derivanti da impianti tipo "Sanitrit" devono essere convogliati in apposito depuratore ovvero nella prima camera delle fossa biologica.

5. Almeno un servizio igienico delle abitazioni di nuova costruzione deve essere ventilato ed illuminato da una propria finestra di superficie adeguata. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino la creazione di nuove unità residenziali o non comportino cambio di destinazione d'uso e in cui sia giustificata tecnicamente l'impossibilità di dotare di finestra la stanza da bagno per motivi che devono essere comunque esplicitati, ed anche nel caso in cui si tratti di secondo servizio di nuove costruzioni, è ammesso il ricorso, per il ricambio d'aria, a soluzioni diverse nel rispetto della normativa tecnica.

La superficie finestrata apribile deve essere pari a quella prescritta per i locali di abitazione primaria, con un minimo di mq 0,40.

6. Per gli esercizi commerciali esistenti, previo parere del Servizio Prevenzione dell'Azienda Sanitaria Locale competente per territorio, è possibile:

a) realizzare un servizio igienico di dimensioni ridotte in deroga, quando sia dimostrata e certificata da tecnico abilitato, l'impossibilità tecnico-funzionale di rispettare le prescrizioni ottimali disciplinate dal presente Regolamento;

b) non realizzare alcun servizio igienico quando ne sia dimostrata e certificata da tecnico abilitato, l'impossibilità tecnico-funzionale, a condizione che l'esercizio abbia superficie di vendita non superiore a 30 mq e sia consentito, con accordo scritto registrato e trascritto,

l'accesso ad un servizio igienico ad uso pubblico in un raggio di 150 metri oppure a condizione che l'esercizio sia inserito nell'unità immobiliare dov'è collocata l'abitazione dell' esercente.

7. Nel caso in cui l'aerazione dei servizi igienici sia del tipo meccanizzato, devono essere garantiti i seguenti requisiti:

- l'aerazione meccanica deve assicurare un ricambio non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua, e non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato;
- la ventilazione artificiale deve avvenire tramite condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, o, in alternativa, tramite un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

#### **Art. 50 - Requisiti specifici dei locali di abitazione**

1. In relazione alla destinazione funzionale, ed in conformità con il DM 5/7/1975, sono definiti, nei successivi articoli, i parametri ed i requisiti igienico-sanitari minimi dei locali di abitazione sia per i nuovi edifici che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

2. I parametri e requisiti definiti nei successivi articoli sono da applicare, esclusivamente agli interventi di:

- Nuova edificazione;
- Demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino frazionamento con aumento di unità immobiliari, cambio d'uso urbanisticamente rilevante e variazione della destinazione funzionale dei singoli locali in una destinazione di maggior pregio.
- Ampliamento (solo per la parte in ampliamento).

3. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, diversi dagli interventi di cui al precedente comma 2, è consentito il mantenimento di condizioni in essere che non verificano il pieno rispetto dei requisiti prescritti in materia di posizione rispetto al terreno, aerazione, illuminazione, altezza, dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali a condizione che:

a) l'intervento nel suo complesso consegua un miglioramento della situazione preesistente. A titolo esemplificativo, interventi igienico-sanitari migliorativi su abitazioni esistenti sono: apertura od ampliamento di finestre, fusione di vani di pari pregio con mantenimento dei requisiti aero-illuminanti, riduzione di superfici di vano nel rispetto dei requisiti minimi previsti dal DM 5 Luglio 1975, aumento delle altezze, realizzazione di isolamenti;

b) nei cambi d'uso non sia trasformata la funzione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle classi di pregio definite all'art. 52;

c) siano integralmente rispettati, per i soli interventi di recupero dei sottotetti a norma della LR 5/2010, i particolari requisiti previsti da tale norma, nonché le ulteriori specifiche

prescrizioni definite dal vigente strumento urbanistico in recepimento della L.R. 5/2010.

4. Negli interventi di recupero di una originaria e documentata destinazione residenziale di unità immobiliari, ove non sia possibile per documentata impossibilità tecnico-funzionale di rispettare le prescrizioni ottimali, è ammesso il mantenimento di condizioni che non verifichino il rispetto dei requisiti igienico-sanitari prescritti per le abitazioni, a condizione che sia recuperata l'originaria consistenza dell'unità immobiliare, che siano adottate tutte le possibili misure di miglioramento, che sia verificato il parametro di alloggio minimo, la dotazione minima in termini di superfici utili abitabili e un'altezza minima, anche media, pari a m. 2,40.

#### **Art. 51 - Alloggio**

1. Fermo restando quanto previsto all'art. 30 del D.P.G.R. 39/R/2018, si definisce alloggio l'insieme di locali collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro, destinati a soddisfare le esigenze della residenza e tale da soddisfare i requisiti minimi previsti dalla vigente normativa igienico-sanitaria (Decreto Ministeriale 5 luglio 1975).

2. Le superfici minime prescritte dalla vigente normativa igienico-sanitaria per abitante e per i diversi locali e dotazioni dell'alloggio sono da intendersi come superfici utili abitabili.

3. Fatti salvi diversi dimensionamenti previsti dallo Strumento Urbanistico in base alle zone, la superficie minima di ciascuna unità immobiliare residenziale è fissata in **38 mq** di superficie Utile (SU) come definita all'art. 12 del DPGR 24 luglio 2018, n. 39/R e il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 5/07/1975 oltre al presente Regolamento.

#### **Art. 52 - Categorie dei locali di abitazione**

1. I locali di abitazione, in relazione alla funzione ed alle caratteristiche d'uso, si distinguono in:

- Locali primari, che comportano la permanenza continuativa di persone;
- Locali di supporto che non comportano la permanenza continuativa di persone;
- Locali accessori che comportano presenza soltanto saltuaria e occasionale di persone.

2. Per ciascun tipo di locale, in relazione alla funzione svolta, è assegnata una classe di pregio, quale riferimento ai fini delle verifiche di natura igienico-sanitaria, in particolare per il riutilizzo con cambiamento di destinazione d'uso e di funzione di locali esistenti privi dei requisiti igienico-sanitari standard.

3. Le categorie, le tipologie di locali ad esse afferenti e le relative classi di pregio sono riportate nella tabella che segue:

<b>Locali di abitazione - Individuazione</b>			
categoria	Caratteristica d'uso	Tipo di locali	Classe di pregio
<i>Locali</i>	comportano la		1

<i>primari</i>	permanenza continuativa di persone	camere da letto e soggiorni	
		sale da pranzo, cucine abitabili, salottini, studi e altri locali a questi assimilabili	2
<i>Locali di supporto</i>	non comportano la permanenza continuativa di persone	spazi di cottura (cucinotto e angolo cottura) e servizi igienici	3
		spazi di disimpegno e distribuzione verticale ed orizzontale, dispense, guardaroba, lavanderie e simili	4
<i>Locali accessori</i>	sono adibiti esclusivamente a funzioni complementari alla residenza e comportano presenza soltanto saltuaria e occasionale di persone	soffitte, cantine, ripostigli e quanto a essi assimilabili	5

### **Art. 53 - Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno**

1. Fatto salvo quanto indicato ai successi commi, i locali di abitazione primari e di supporto devono essere di norma fuori terra.

2. I locali seminterrati possono essere destinati a locali primari o di supporto soltanto in presenza di tutti i seguenti requisiti:

- l'altezza fuori terra, misurata dal piano di calpestio del marciapiede all'intradosso del solaio, sia pari o maggiore ad un terzo dell'altezza del locale e comunque mai inferiore a 1,20 metri e l'altezza netta del vano non sia inferiore a m. 3,20. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadente nel territorio posto oltre la curva di livello dei 300 metri che perimetra la città di Pistoia l'altezza minima netta del vano può essere derogato fino a m. 2,70.
- le parti delimitanti lo spazio interno da quello esterno devono essere separate dal terrapieno circostante tramite scannafosso aerato ed ispezionabile di larghezza almeno pari a cm 60, ove possano sfociare le eventuali aperture aeranti del vespaio, munito di muro di sostegno e condutture o cunette abbassate per lo scolo delle acque filtranti;
- il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante cantinato, deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerato di spessore minimo cm 50;
- il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni del presente Regolamento, assicurando i requisiti aero-illuminanti e di ventilazione appropriati, in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito .

3. I locali interrati non possono in nessun caso essere adibiti ad abitazione primaria. Purché di adeguata altezza, essi possono essere destinati a garage, rimesse e simili dove la presenza umana è limitata a specifiche e brevi operazioni. Tali locali devono essere comunque isolati dal terreno e ventilati ai sensi dello specifico articolo del presente regolamento.

4. Per i locali non seminterrati che presentino pareti contro terra, a causa dei dislivelli, pendii o riporti di terreno o altro, sono ammesse al massimo due pareti completamente interrato, purché non corrispondenti a camere da letto. Tutte le pareti a contatto diretto con il terreno dovranno essere opportunamente isolate.

5. In ogni caso di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, la realizzazione di locali interrati non può in alcun modo peggiorare il rapporto tra superfici permeabili ed impermeabili del lotto di pertinenza, ed interessare aree esterne alla sagoma del fabbricato esistente per una superficie maggiore del 20% dell'area coperta dalla sagoma.

#### **Art. 54 - Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione**

1. Per ogni unità immobiliare di nuova realizzazione, anche a seguito di frazionamento e/o cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, deve essere garantita la ventilazione trasversale mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti o su fronti ortogonali. Per gli interventi su alloggi ricompresi nel patrimonio storico tutelato dallo Strumento Urbanistico comunale o assimilato al zone omogenee "A" del DM 1444/68, senza cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante e/o frazionamento in più unità immobiliari, che risultino privi di ventilazione trasversale naturale a seguito di esplicita deroga possono essere previsti sistemi di immissione ed estrazione dell'aria, di tipo naturale o meccanizzato, tali da garantire idonee condizioni di comfort climatico (dispositivi di filtrazione e recupero di calore che garantiscano il rispetto della normativa tecnica vigente).

2. L'aeroilluminazione dei vani abitabili deve essere naturale e diretta.

3. Per gli edifici realizzati dopo il Luglio 1975, e non considerati di interesse storico, le superfici di illuminazione dovranno garantire un fattore di luce diurna medio pari almeno al 2% misurato ad un'altezza di 60 cm dal pavimento.

4. Ciascun locale di abitazione di categoria primaria deve essere dotato di superfici finestrate apribili, misurata al lordo dei telai delle finestre, in misura non inferiore a:

- 1/8 della superficie netta di pavimento del vano relativo, comprendendo in essa anche la superficie occupata da scale a giorno, soppalchi abitabili e superfici abitabili poste a quote diverse;
- 1/12 per i locali sottotetto in caso di illuminazione conseguita tramite finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).

5. Nel caso di edifici classificati dal Regolamento Urbanistico come emergenze di valore storico architettonico o tessuto storico o storicizzato, la superficie finestrata può essere ridotta fino al limite massimo di 1/12 della superficie di pavimento. In caso di edifici vincolati ai sensi della parte seconda del DLgs 42/04 tale limite può essere ulteriormente ridotto fino al limite massimo di 1/16 della superficie di pavimento.

6. Per i locali adibiti a funzioni di supporto diversi dai servizi igienici e dagli spazi cottura

non è richiesta areazione ed illuminazione diretta; tuttavia i vani in cui si producono fumi e vapori devono essere dotati di aerazione diretta o meccanica.

7. Gli spazi cottura, che siano o meno ricavati in locale autonomo devono presentare i seguenti requisiti:

- aerazione e illuminazione naturale diretta con superficie finestrata apribile di almeno 1/8 della superficie del pavimento;
- gola di tiraggio fumi e vapori di cottura con sbocco in copertura dell'edificio conformemente ai requisiti generali prescritti per camini e canne fumarie.

8. La ventilazione naturale è requisito indispensabile delle scale condominiali di nuova realizzazione, in forma diretta per le scale, e anche indiretta per i disimpegni, nella misura prevista dalle vigenti leggi.

9. Per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta, ma deve comunque essere assicurato un livello di illuminazione funzionale ancorché artificiale, all'uso previsto.

#### **Art. 55 - Altezza dei locali a uso abitativo**

1. L'altezza libera dei locali, per le diverse categorie e casistiche, deve garantire i valori minimi riportati nella tabella che segue:

<b>Altezze minime dei locali di abitazione</b>				
<i>Tipo di locali</i>	<i>Locali con altezza omogenea</i>	<i>Locali con altezza non omogenea</i>		
	<i>Altezza minima (m)</i>	<i>Altezza media (m)</i>	<i>Altezza minima (m)</i>	<i>Condizioni</i>
<i>Locali primari</i>	<b>2,70</b>	<b>2,70</b>	<b>2,20</b>	le porzioni con altezza minore di m 2,70 non devono comunque superare il 50% del totale della superficie del locale
<i>Locali di supporto</i>	<b>2,40</b>	<b>2,40</b>	<b>2,00</b>	le porzioni con altezza minore di m 2,40 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale
<i>Locali accessori</i>	<b>2,40</b>	<b>2,40</b>	<b>2,00</b>	

#### ***Particolari casistiche per interventi di recupero del patrimonio edilizio storico esistente equiparabile alle zone omogenee "A" del D.M. 1444/68.***

2. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente classificato come storico dal vigente strumento urbanistico equiparabili alle zone omogenee "A" del D.M. 1444/68, la diversa utilizzazione funzionale dei locali verso classi di maggior pregio, come definite al precedente art. 52, potrà avvenire in deroga ai requisiti igienico-sanitari, nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- l'altezza libera dei locali di categoria primaria può essere mantenuta fino ad un minimo di m 2,40 e, nel caso di locali con altezza non omogenea, l'altezza media non deve essere inferiore di m 2,40 e l'altezza minima non deve essere inferiore a m 2,20;
- la minore altezza, deve essere compensata da una maggiore superficie, in modo tale

che sia comunque garantita la cubatura minima pari al prodotto tra i valori di superficie minima ed altezza minima prescritti dal DM 05/07/1975 per le diverse tipologie di locali primari, come riportati anche al successivo articolo;

- devono essere integralmente rispettati tutti i restanti parametri e requisiti igienico-sanitari previsti dal presente regolamento;
- nel caso di interventi di recupero dei sottotetti potranno essere applicati i particolari requisiti igienico-sanitari previsti dalla LR 5/2010, nonché le ulteriori specifiche prescrizioni definite dal vigente strumento urbanistico in recepimento della medesima legge regionale;
- l'altezza libera dei locali di categoria di supporto può essere ridotta fino ad un minimo di m 2,20 e, nel caso di locali con altezza non omogenea, l'altezza media non deve essere inferiore a m 2,20 e l'altezza minima non deve essere inferiore a m 2,00.

3. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e dalla ristrutturazione urbanistica, è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta per le nuove costruzioni se l'unità è già dotata di un altro servizio conforme alle prescrizioni del presente Regolamento; in ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a m 1,80 e quella media non inferiore a m 2,20.

4. Restano ferme le specifiche disposizioni in materia di altezze dei locali soppalcati previste nel Regolamento comunale d'Igiene.

#### **Art. 56 - Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali di abitazione**

1. Fermo restando il rispetto del parametro di alloggio minimo definito dallo strumento urbanistico e all'art. 51 del presente regolamento, per ciascun alloggio dovrà essere garantita una superficie utile abitabile non inferiore a mq 14 per ognuno dei primi 4 abitanti e a mq 10 per ciascuno dei successivi.

2. Gli alloggi per una sola e per due persone in edilizia sociale non soggetti al rispetto del parametro di alloggio minimo potranno essere anche del tipo monostanza, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione, garantendo i seguenti limiti minimi di superficie utile, pari alla somma dei valori minimi previsti dal DM 5/7/1975 e dal presente Regolamento:

- a) monostanza per una persona in edilizia sociale dotato di locale soggiorno, cottura e camera da letto pari ad almeno mq 24,50 oltre servizio igienico di almeno mq 2,50, e tale da garantire una superficie utile minima complessivamente pari a mq 28;
- b) monostanza per due persone in edilizia sociale dotato di locale soggiorno, cottura e camera da letto pari ad almeno mq 29,50 oltre servizio igienico di almeno mq 2,50, e tale da garantire una superficie utile minima complessivamente pari a mq 38.

3. I locali di abitazione devono garantire i requisiti minimi di superficie riportati in tabella

<b><i>Superfici minime e requisiti dei locali destinati ad abitazione</i></b>		
<i>Tipo di locali</i>	<i>Superficie utile (mq)</i>	<i>Parametri da applicare</i>

Camere da letto per una persona	9	Parametri dei locali primari
Camere da letto per due persone e soggiorni	14	
Cucine abitabili	9	
Altri vani di categoria primaria, adibiti ad abitazione permanente	9	
Spazi di cottura ubicati in locale autonomo, separato e distinto dal soggiorno adibito alla sola funzione di cottura dei cibi e non anche di regolare consumazione degli stessi	<b>Compresa tra 4 e 9</b>	Parametri dei locali di abitazione non permanente
Angolo cottura all'interno di vani pluriuso/monostanza	1,5	Parametri del vano pluriuso/monostanza

4. È ammessa la realizzazione di una zona cottura in adiacenza al soggiorno purché il collegamento con lo stesso abbia larghezza non inferiore a m 1,40 e superficie complessiva non inferiore a mq 4. In tal caso la verifica dei parametri fissati per i locali di abitazione permanente deve essere fatta rispetto alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.

5. I locali adibiti a servizio igienico devono possedere i requisiti minimi riportati in tabella.

<b>Servizi igienici dei locali di abitazione – Requisiti</b>	
Superficie	3,00 mq
Larghezza	1,20 m
Accesso	divieto di accesso diretto da cucina, spazio cottura, soggiorno, ammesso tramite antibagno. L'accesso diretto dalle camere da letto solo se il servizio è ad esse esclusivamente dedicato e l'abitazione è dotata di altro idoneo servizio igienico.
Dotazione sanitari per alloggio	vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia

6. Nel caso di servizi igienici finalizzati all'utilizzo di persone diversamente abili, è ammesso l'utilizzo di apparecchi multifunzione, nel rispetto della specifica normativa di settore.

7. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa l'installazione del vaso/bidet (vaso con bidet incorporato) in sostituzione del solo bidet.

#### **Art. 57 - Requisiti specifici dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa**

1. In relazione alla destinazione funzionale, fatto salvo il rispetto della specifica normativa di settore ( D.Lgs. 9 Aprile 2008, n° 81, "Attuazione dell'art. 1 della legge 3 Agosto 2007, n° 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro" - allegato IV "requisiti dei luoghi di lavoro" e DGRT n. 211 del 28/02/2022 di approvazione degli

“Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro”), sono definiti nei successivi commi e articoli, i parametri e i requisiti igienico-sanitari minimi dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa, sia per i nuovi edifici che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

2. In presenza di disciplina specifica per particolari funzioni (scuole, alberghi, strutture sanitarie, impianti sportivi, ecc.), le prescrizioni del presente Regolamento si applicano per quanto non in contrasto con la normativa di cui al comma precedente e con la disciplina di riferimento per la funzione.

3. I parametri e requisiti definiti nei successivi articoli sono da applicare agli interventi di:

- Nuova edificazione;
- Ristrutturazioni di edifici esistenti;
- Ampliamenti;
- Cambi di destinazione d’uso di edifici esistenti;
- Frazionamenti in più unità immobiliari di edifici esistenti.

4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, diversi dai casi di cui al precedente comma, previo parere dell’Azienda USL competente per territorio, è consentito il mantenimento di condizioni in essere che non verifichino il pieno rispetto dei requisiti prescritti per i nuovi edifici in materia di posizione rispetto al terreno, aerazione, illuminazione, altezza, dimensionamento dei locali a condizione che:

- a) non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario;
- b) nei cambi d’uso all’interno della medesima categoria funzionale, non sia trasformata la funzione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle classi di pregio definite all’art. 58.

#### **Art. 58 - Categorie dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa**

1. I locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa, in relazione alla funzione e alle caratteristiche d’uso, si distinguono in:

- Locali primari, che comportano la permanenza continuativa di addetti;
- Locali di supporto che non comportano la permanenza continuativa di addetti;
- Locali di servizio che prevedono la presenza saltuaria di addetti;
- Locali accessori che prevedono la presenza saltuaria di addetti.

2. Per ciascun tipo di locale, in relazione alla funzione svolta, è assegnata una classe di pregio, quale riferimento ai fini delle verifiche di natura igienico-sanitaria, in particolare per il riutilizzo con cambiamento di destinazione d’uso e di funzione di locali esistenti privi dei requisiti igienico-sanitari standard.

3. Le categorie, le tipologie di locali a esse afferenti e le relative classi di pregio sono riportate nella tabella che segue:

<i>Locali per funzioni diverse da quella abitativa – Individuazione</i>			
<i>Categoria</i>	<i>Caratteristica d'uso</i>	<i>Tipo di locali</i>	<i>Classe di pregio</i>
<i>Locali primari (cat. 1 e 2 della DGRT 211/2022)</i>	prevedono la presenza continuativa di addetti, nell'esercizio della funzione primaria		<b>2</b>
<i>Locali di supporto (cat. 1 e 2 della DGRT 211/2022)</i>	prevedono la presenza non continuativa di addetti per funzioni di supporto all'attività aziendale, diverse dalla principale, ma necessarie per le esigenze dell'attività o degli addetti	Sale somministrazione, Sale riunioni e Sale di riposo a supporto di uffici di produzione, Sale riunioni, Ambulatori aziendali /camera di medicazione, Refettori, Sale di riposo, Auditorium e Sale congressi,	<b>3</b>
<i>Locali di servizio (cat. 3 della DGRT 211/2022)</i>	prevedono la presenza saltuaria di addetti	Servizi igienico-assistenziali, Servizi igienici-WC, Docce, Spogliatoi, Magazzini e archivi senza permanenza di addetti, spazi di disimpegno e distribuzione verticale e orizzontale	<b>4</b>
<i>Locali accessori (cat. 3 della DGRT 211/2022)</i>	sono adibiti esclusivamente a funzioni complementari e comportano la presenza soltanto saltuaria di addetti	soffitte, cantine, ripostigli e quanto a essi assimilabili	<b>5</b>

### **Art. 59 - Posizione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa**

1. I locali primari e di supporto devono, di norma, essere fuori terra;

2. I locali equiparabili a locale fuori terra, ossia quando la quota (Q) tra il piano di calpestio del locale ed il piano di campagna è inferiore a 1,20 m oppure quando il piano di calpestio è allo stesso livello del piano di campagna per almeno 5 metri misurati perpendicolarmente alla parete stessa, possono essere adibiti a funzioni primarie e di supporto esclusivamente in presenza dei seguenti requisiti:

- le parti contro terra devono essere protette da scannafosso aerato e ispezionabile di larghezza maggiore di cm 60, di profondità maggiore di almeno cm 15 rispetto al piano di calpestio del locale, ove possano sfociare le eventuali aperture aeranti del vespaio;
- il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante cantinato, deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerato;
- il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito.

3. I locali sotterranei o semi-sotterranei (quest'ultimo quando la quota (Q) tra il piano di

calpestio del locale ed il piano di campagna è compresa tra 1,20 m e l'altezza del locale) possono, previo ottenimento del parere favorevole da parte del Dipartimento di Prevenzione dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, essere adibiti ad attività primarie o di supporto ove lo richiedano particolari esigenze tecniche e funzionali.

#### **Art. 60 - Illuminazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa**

##### ***Locali primari e di supporto (Categorie 1 e 2, DGRT 211/2022)***

1. Tutti i locali primari e di supporto devono di norma usufruire di illuminazione naturale diretta, proveniente da aperture attestate su spazi esterni.

2. Per i requisiti di illuminazione dei fabbricati e dei locali di cui al presente articolo, si rinvia integralmente agli “*Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro*”, approvato con DGRT n. 211 del 28/02/2022;

3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per i locali di preparazione e somministrazione alimenti è sempre ammesso il ricorso all'illuminazione naturale di tipo indiretto, ferma restando la necessità di garantire la salvaguardia della salute e le condizioni di sicurezza e benessere dei lavoratori, previo parere favorevole del Dipartimento di Prevenzione dell'Azienda USL competente per territorio.

4. Il ricorso all'illuminazione artificiale o l'utilizzo di parametri inferiori a quelli sopra individuati è consentito per motivate esigenze in relazione a particolari tipologie di attività o alla tutela di edifici di interesse storico, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio. Sono fatte salve le eventuali specifiche disposizioni di settore.

##### ***Locali di servizio e accessori (Categoria 3, DGRT 211/2022)***

5. L'illuminazione dei locali di servizio o accessori di *categoria 3* può essere garantita sia in maniera naturale diretta che artificiale. È sempre ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

#### **Art. 61 - Aerazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa**

##### ***Locali primari e supporto (Categorie 1 e 2, DGRT 211/2022)***

1. Tutti i locali devono di norma usufruire di aerazione naturale diretta.

2. Per i requisiti di aerazione dei fabbricati e dei locali di cui al presente articolo, si rinvia integralmente agli “*Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro*”, approvato con DGRT n. 211 del 28/02/2022;

3. Le porte e i portoni comunicanti direttamente con l'esterno possono essere compresi nel computo delle superfici aeranti fino ad un massimo del 50% della superficie minima necessaria. Per piccoli fondi commerciali e di servizio alla residenza e alla persona, fino a 100 mq di superficie aperti all'utenza, porte e portoni sono integralmente computabili come

superfici aeranti

4. Il ricorso all'aerazione forzata è consentito esclusivamente nei casi previsti dal documento "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro", DGRT n. 211 del 28/02/2022, per esigenze tecniche o di sicurezza o in caso di patrimonio edilizio esistente classificato come storico e sottoposto a tutela dal vigente strumento urbanistico, equiparabile alle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68, previo parere favorevole del Dipartimento di Prevenzione dell'Azienda USL competente per territorio, alle seguenti condizioni:

- l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme tecniche vigenti e devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente riscaldata e umidificata;
- l'impianto di aerazione forzata non può, di norma, essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni; in tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato, coordinato con l'impianto di aerazione del locale.

**Locali di servizio o accessori (Categoria 3, DGRT 211/2022)**

5. L'aerazione dei locali di servizio può essere garantita sia in maniera naturale diretta che meccanizzata.

6. In caso di aerazione naturale la superficie aerante deve essere almeno pari a 1/12 della superficie del locale e può essere collocata a parete o a soffitto.

7. Per i servizi igienici privi di aerazione naturale, l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio d'aria non inferiore a:

- 6 volumi/ora, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
- 3 ricambi in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto sia a estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.

**Art. 62 - Dimensioni e altezze minime dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa**

1. Gli ambienti di lavoro di aziende industriali o di produzione di servizi che occupano più di cinque lavoratori, e in ogni caso in quelle che eseguono le lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie definiti dalla vigente normativa in materia di igiene dei luoghi di lavoro (Allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro" di alla DGRT n. 211/2022); deroghe all'altezza minima possono essere ammesse, nei casi previsti dalla sopra richiamata normativa, soltanto previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio.

2. Gli ambienti di lavoro devono garantire le altezze minime individuate nella tabella che segue:

<i>Altezze minime dei locali destinati ad utilizzi diversi dall'abitazione</i>
--

<i>Tipo di locali e usi</i>	<i>Locali con altezza omogenea</i>		<i>Locali con altezza non omogenea</i>	
	<i>Altezza minima (m)</i>	<i>Altezza media (m)</i>	<i>Altezza minima (m)</i>	<i>Altezza minima (m)</i>
Locali primari e di supporto per industriali/artigianali e commerciali di grande distribuzione (Cat. 1 e 2 DGRT 211/2022)	<b>3,00</b>	<b>3,00</b>		<b>Su valutazione organi preposti della ASL</b>
Locali primari e di supporto per commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e di servizio (Cat. 1 e 2 DGRT 211/2022)	<b>2,70</b>	<b>2,70</b>		<b>Su valutazione organi preposti della ASL</b>
Locali di servizio (per tutti gli usi) (Cat. 3 DGRT 211/2022)	<b>2,40</b>	<b>2,40</b>		<b>Su valutazione organi preposti della ASL</b>

3. Per ogni lavoratore deve essere assicurata una cubatura non inferiore a mc 10 ed una superficie non inferiore a mq 2.

4. La superficie dei singoli locali non deve essere inferiore a mq 9., fatti i salvi i casi in cui la minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione.

5. Quando non diversamente disposto da normative specifiche, i luoghi di lavoro, devono essere dotati di:

- idonei gabinetti, nella misura di 1 servizio igienico ogni 10 addetti;
- locali destinati a spogliatoi, nei casi e con i requisiti previsti dalla vigente normativa di igiene sui luoghi di lavoro quando il tipo di attività lo richieda, distinti fra i due sessi solo per le aziende che occupano più di cinque dipendenti, di superficie almeno pari a mq 1,20 per addetto;
- lavabi, nella misura minima di uno ogni cinque addetti;
- docce, nei casi e con i requisiti previsti dalla vigente normativa di igiene sui luoghi di lavoro (distinte per sesso o prevedendo un'utilizzazione separata);
- ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo quando il tipo di attività o la salubrità lo esigono, nei casi e con i requisiti previsti dalla vigente normativa di igiene sui luoghi di lavoro.

6. I servizi igienico-assistenziali dovuti devono presentare le caratteristiche e i requisiti elencati nella tabella che segue:

<b><i>Servizi igienico-assistenziali per funzioni diverse da quella abitativa – requisiti</i></b>	
Locali riservati al solo wc	Superficie almeno pari a mq 1,00 lato minimo almeno pari a m 0,90
Locali dotati sia di wc che di lavabo	Superficie almeno pari a mq 2,00
Locali di disimpegno (antibagno) con lavabo	Superficie almeno pari a mq 1,50

**Articolo 63 - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti.**

1. Fatti salve le disposizioni previste da norme di legge e/o regolamentari e fatte salve specifiche disposizioni contenute nel presente articolo, quanto stabilito nei seguenti commi si applica a tutti gli interventi di Nuova Edificazione, Ristrutturazione urbanistica, Sostituzione edilizia, Ripristino di edifici crollati e agli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata di cui all'art. 134 co. 1 lettera h) punto 2 della L.R. 65/2014. Ai fini di una efficace applicazione delle disposizioni del presente articolo, è obbligatoria la consultazione delle Linee Guida per l'Edilizia Sostenibile della Regione Toscana, in attuazione delle "linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana" approvate con D.G.R. 322/2005.

2. Negli altri tipi di intervento, in particolare quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applica quanto previsto dalla normativa nazionale in materia, ma sono esclusi dalla sua applicazione, nel caso in cui il rispetto delle prescrizioni implichi una alternativa inaccettabile del loro carattere intrinseco o del loro aspetto esteriore:

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del D.Lgs. 42/2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- b) gli immobili ricompresi nel patrimonio edilizio storico e assimilati alle zone omogenee "A" di cui al [D.M. 1444/68](#) dal vigente Strumento Urbanistico e pertanto meritevoli di tutela.

### **3. Prestazioni energetiche degli edifici – norme prescrittive.**

3.1. Per gli obblighi relativi alle prestazioni energetiche degli edifici si rinvia integralmente alle disposizioni del D.M. 26.6.2015 (c.d. "Decreto requisiti minimi") e in particolare all'allegato 1 al sopra citato D.M. e s.m.i.

3.2. Al fine di promuovere ed incentivare l'edilizia improntata al risparmio energetico, per gli edifici e gli interventi indicati al comma 1 del presente articolo a destinazione non produttiva, è prescritto il raggiungimento della Classe Energetica globale "A", ai sensi della vigente normativa statale e regionale; per le altre destinazioni è invece prescritto il raggiungimento della Classe Energetica globale "B".

3.3. Il rispetto di quanto al comma precedente è attestato dal progettista attraverso la Relazione Tecnica di Rendimento Energetico, contenente le indicazioni tecniche stabilite dalle specifiche disposizioni in materia.

3.4. Si dovrà dare atto di quanto disposto nel presente articolo nella documentazione tecnica costituente la pratica edilizia.

### **4. Produzione energia da fonti rinnovabili – Norme prescrittive.**

4.1. Per le disposizioni e gli obblighi relativi all'integrazione delle fonti rinnovabili per la

copertura dei consumi di calore, elettricità e per il raffrescamento degli edifici si rinvia integralmente alle disposizioni di cui all'art. 11 e all'allegato 3 del D.Lgs. 3/3/2011 n. 28.

4.2. Fatti salvi gli obblighi di legge, l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e di impianti solari termici, è ammessa in tutto il territorio comunale. In attuazione di quanto disposto dalla legge 27 aprile 2022, n.34, "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 1° marzo 2022, n. 17, recante misure urgenti per il contenimento dei costi dell'energia elettrica e del gas naturale, per lo sviluppo delle energie rinnovabili e per il rilancio delle politiche industriali", l'installazione, con qualunque modalità, anche nelle zone A, come individuate ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, di impianti solari fotovoltaici e termici sugli edifici o su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici, è considerata intervento di manutenzione ordinaria e non è subordinata all'acquisizione di permessi, autorizzazioni o atti amministrativi di assenso comunque denominati, ivi compresi quelli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio.

Fanno eccezione gli impianti da installare in aree o immobili di cui all'art. 136, comma 1, lett. b) e c), del citato codice, e quelli da installare sugli edifici direttamente vincolati per i quali i lavori siano sottoposti a Nulla-Osta della Sovrintendenza.

Nel centro storico e nelle zone A, per l'installazione di pannelli integrati nelle coperture, a seguito delle direttive di tutela del Piano Strutturale riguardanti gli immobili direttamente vincolati dal Codice e quelli sottoposti a Restauro dal Regolamento Urbanistico, gli impianti dovranno rispettare quanto di seguito stabilito nel presente Regolamento circa posizione e qualità dei materiali:

1. non dovranno essere visibili dagli spazi pubblici esterni e/o dalle percorrenze principali;
2. non prevedano il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, predisponendo la mascheratura di eventuali telai, con l'utilizzo di forme, materiali e colore di adeguata valenza estetica;
3. i serbatoi/boiler o altri accessori siano posti all'interno dei volumi costruiti.

## **5. Riduzione dei rifiuti – Norme prescrittive**

5.1. Per gli edifici e gli interventi indicati al comma 1 del presente articolo, nella progettazione degli edifici, delle aree contermini e delle singole unità immobiliare è obbligatoria la predisposizione di aree/spazi per la raccolta differenziata.

## **6. Riduzione dei consumi idrici – Norme prescrittive**

6.1. Negli interventi che riguardano la realizzazione e/o il rifacimento degli impianti idrici, sono prescritte soluzioni volte a favorire il recupero del ciclo delle acque e la riduzione dei consumi idrici. 6.2. Ai fini del contenimento dei consumi d'acqua potabile, fatti salvi gli obblighi ai sensi di legge e le disposizioni contenute nel Regolamento d'Igiene in particolare ai Titoli IV,V, e VII, è fatto obbligo negli interventi di Nuova Edificazione, Ristrutturazione urbanistica, Sostituzione edilizia e agli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata di cui all'art. 134 co. 1 lettera h) punto 2 della L.R. 65/2014, se provviste di spazi scoperti di realizzare cisterne interrato per l'accumulo di acqua piovana e di dotarsi di reti differenziate per l'adduzione idrica (impianti duali).

6.3. È fatto inoltre obbligo di dotare i servizi igienici dei seguenti dispositivi per il

contenimento dei consumi idrici:

- a) per le destinazioni d'uso non residenziali: dispositivi automatici di erogazione che interrompono il flusso dopo un tempo predeterminato;
- b) per tutte le destinazioni d'uso: cassette per WC a due livelli con due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri;
- c) l'adozione di miscelatori dotati di limitatore meccanico di portata.

Sono vietati i dispositivi di scarico a rubinetto;

- a) per tutte le destinazioni d'uso: sistemi installati su rubinetti e docce che, mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducano il flusso da 15-20 l/min. a 7-10 l/min.

6.4. Per gli edifici esistenti i provvedimenti relativi al contenimento dei consumi idrici di cui sopra si applicano nel caso di interventi di manutenzione straordinaria che interessino anche un singolo locale dotato di impianto idrico.

6.5. Lo schema dell'impianto e la relazione tecnica attestante i risparmi idrici conseguiti, dovranno essere presentati agli uffici tecnici comunali in allegato alla richiesta di permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività per la costruzione o la ristrutturazione degli edifici.

6.6. Agli insediamenti industriali ovvero artigianali si applicano gli accorgimenti tecnologici e comunque atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua, nonché atti a favorire il riciclo e recupero delle acque utilizzate nel ciclo produttivo, limitando così l'impiego di acqua di falda o di sorgente e favorendo l'integrazione degli usi d'acqua fra settori diversi (civile, industriale, agricolo), previa verifica della compatibilità igienico-sanitaria degli usi previsti.

6.7. Ogni prelievo dalla falda deve essere autorizzato.

## **7. Inquinamento acustico – Norme prescrittive**

7.1. Si rinvia integralmente alle disposizioni nazionali e regionali in materia di impatto acustico, clima acustico e requisiti acustici passivi oltre alle Linee guida Regione Toscana approvate con D.G.R. 25/9/2017 n. 1018 e successivi aggiornamenti.

## **8. Inquinamento elettromagnetico – Norme prescrittive**

8.1. Si rinvia integralmente alle disposizioni vigenti in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico, nonché alle disposizioni di cui al Titolo XII del vigente Regolamento d'igiene comunale.

## **9. Inquinamento causato da impiego di prodotti fitosanitari – Norme prescrittive**

9.1. Per i nuovi impianti di vasetteria, nonché per le parti in ampliamento di quelli esistenti, in ottemperanza a quanto previsto dallo strumento urbanistico e dal Titolo VI del Regolamento d'igiene comunale, si assume pari ad un minimo di 10 metri la fascia di rispetto dai centri abitati, dalle civili abitazioni e dagli edifici con permanenza di persone, nella quale devono essere messi a dimora specie capaci di mitigare gli impatti derivanti dalle attività lavorative (rumori, polveri, uso di fitofarmaci, etc.).

## **10. Disponibilità della documentazione tecnica degli edifici**

10.1. Al fine di informare gli utenti sull'utilizzazione più appropriato dell'edificio ed in particolare sugli impianti tecnici e di ottimizzare le operazioni di manutenzione, è necessario redigere e consegnare agli utenti un "fascicolo del fabbricato", costituito oltre

che dalla documentazione tecnica del fabbricato, da un manuale d'uso e di manutenzione degli impianti e dal piano di sicurezza qualora previsto dalle vigenti normative in materia.

### **11. Forestazione urbana – Norme prescrittive**

11.1. Per gli interventi di Nuova Edificazione, Ristrutturazione Urbanistica, Sostituzioni Edilizie, è fatto obbligo di mettere a dimora nell'area/lotto di pertinenza del fabbricato un nuovo albero ogni 50 mq di superficie utile.

11.2. Per gli edifici e gli interventi indicati al comma 1 del presente articolo con destinazione produttiva e commerciale, è fatto obbligo di mettere a dimora nell'area/lotto di pertinenza del fabbricato 3 nuovi alberi ogni 100 mq di superficie utile.

11.3. Laddove le alberature di cui ai commi precedenti, o una parte di esse, non siano collocabili nell'area/lotto di pertinenza, sarà possibile piantarle in aree pubbliche, previo parere dell'ufficio comunale del verde pubblico.

11.4. Le specifiche relative all'individuazione delle specie preferibili, le dimensioni, le modalità di messa a dimora e le aree pubbliche adeguate a tale scopo saranno definite dall'amministrazione comunale con specifico atto.

### **Articolo - 64 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni**

1. Gli edifici devono rispettare le vigenti normative in materia di accessibilità, sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni, nonché le disposizioni del vigente Regolamento d'igiene per quanto non espressamente previsto nel presente articolo.

#### **2. Accessibilità e abbattimento barriere architettoniche**

Si rinvia integralmente alle disposizioni nazionali e regionali della L. 9/1/1989 n. 13, del D.M. lavori pubblici 14/6/1989 n. 236, della L.R. 9/9/1991 n. 47 e del D.P.G.R. 29/7/2009 n. 41.

#### **3. Requisiti relativi alla sicurezza**

3.1. Per quanto attiene le misure per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza si rinvia integralmente alle disposizioni del D.P.G.R. 29/7/2009 n. 41.

3.2. Le rampe carrabili di accesso ai locali dovranno avere pendenza e larghezza adeguata al tipo di locale di cui sono a servizio e garantire soluzioni plano-altimetriche (es. raccordi con le parti orizzontali) che consentano la piena percorribilità e il rispetto delle normative di settore.

3.3. È vietata installare cancelli e infissi di porte e finestre poste al piano terreno degli edifici con apertura verso spazi pubblici, aperti al pubblico o comunque non esclusivi.

3.4. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente recintate e mantenute dal punto di vista del decoro e dell'igiene: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

4. Gli interventi di manutenzione sugli edifici o su parti di essi devono essere eseguiti nell'ottica della sicurezza anche se si tratta di lavori di breve durata. In particolare, nell'esecuzione di attività che richiedano l'accesso in copertura va sempre preliminarmente considerato, se possibile, di utilizzare sistemi che consentano di evitare di accedere fisicamente sul tetto, ad esempio nel caso di semplici ispezioni o verifiche dello stato delle coperture, ricorrendo a soluzioni che non esponano direttamente un lavoratore ai rischi di cadute dall'alto. Conseguentemente andranno scelte ed utilizzate prioritariamente misure di

protezione collettiva; solo come ultima scelta andranno utilizzati dispositivi di protezione individuale e solo se non sono possibili altre soluzioni, prestando attenzione alla adeguatezza delle attrezzature, alla informazione, formazione ed addestramento degli operatori, nonché alla compatibilità degli accessi con le attività previste.

**Articolo 65 - Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, della accessibilità, rispetto ai parametri cogenti.**

1. Fatto salvo quanto previsto all'art. 220 della L.R. 65/2014 e s.m.i., agli interventi che prevedono un'elevata qualità costruttiva tale da superare i parametri e requisiti di legge o disposizioni regolamentari in materia di risparmio energetico, di sostenibilità ambientale, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie utilizzate, nonché i requisiti di accessibilità e visitabilità oltre i limiti stabiliti dalle vigenti norme, si potranno applicare incentivi di carattere economico mediante una riduzione progressiva del contributo di costruzione da definire con successivo atto da predisporre sulla base delle specifiche disposizioni in materia, oltre a quanto previsto al successivo comma 2.

2. In tutti gli interventi di Nuova Edificazione, Ristrutturazione Urbanistica, Sostituzione Edilizia, ripristino di edifici o parti di essi crollati, di cui all'art. 134 co. 1 lettere a), b), e bis), f), g), i) ed l) oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata di cui all'art. 134 co. 1 lettera h), L.R. 65/2014, la realizzazione della classe energetica globale "A", ove non prescritta ai sensi del vigente RE, è incentivata attraverso una riduzione pari al 40% dell'importo dovuto del solo costo di costruzione. Nei casi di interventi eseguiti secondo i principi della bioedilizia, la riduzione prevista è pari al 50%. In tale ipotesi, la realizzazione della classe energetica "A" costituisce prescrizione speciale del titolo abilitativo con ogni conseguenza di legge in difetto di realizzazione.

3. Il vigente strumento urbanistico disciplina i "premi volumetrici" legati al raggiungimento di determinati standard di sostenibilità e classe energetica.

**4. Modalità di accesso agli incentivi di cui ai precedenti commi**

Nel caso di intervento edilizio diretto, contestualmente alla presentazione del titolo edilizio (Permesso di Costruire o S.C.I.A. etc.), viene presentata apposita istanza di richiesta degli incentivi che deve essere corredata di:

- a) Dichiarazione di impegno a firma della proprietà e del Direttore dei lavori, all'esecuzione delle opere che danno diritto agli incentivi economici ed urbanistico-edilizi.
- b) Relazione asseverata esplicativa degli interventi a firma del professionista incaricato del progetto o di altro/i professionista/i specializzato/i in materia, che dovrà illustrare anche mediante eventuali, elaborati grafici, tabelle dimostrative e/o particolari costruttivi, conteggi analitici, certificazioni, la rispondenza del progetto degli interventi, ai requisiti per cui si intende avvalersi degli incentivi, di cui dovrà certificare e dichiarare espressamente il rispetto in rapporto a quanto previsto dalle

presenti norme, dalle istruzioni tecniche “*Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale*” della Regione Toscana e di ogni altra normativa di legge con carattere sovraordinato, di pianificazione e/o regolamentare in materia.

- d) Polizze fideiussorie bancarie o assicurative a garanzia, di importo pari a quello degli incentivi economici, a cui si dimostra di avere diritto. La quota di essi, pari al 30 %, è vincolata fino al monitoraggio della struttura, per un periodo non inferiore a dodici mesi dall’ultimazione dei lavori, per verificare la rispondenza alle previsioni di progetto in termini di risparmio energetico e di riduzione delle emissioni in atmosfera.

## **5. Sanzioni**

Il professionista ai fini delle relazioni asseverate presentate in sede di progetto, in sede di presentazione della fine dei lavori, assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. Nel caso che il Comune accerti, in qualsiasi momento che l’asseverazione del professionista non corrisponda al vero e/o sia falsa e/o infedele, provvede a notificare l’avvio di procedimento penale, ed in caso di mancato intervento o controdeduzione insufficiente provvede a darne notizia all’autorità giudiziaria ed al consiglio del collegio/dell’ordine di appartenenza.

Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire di cui all’art. 196 della L.R. 65/2014 e s.m.i. ed è soggetto alle sanzioni previste dalla suddetta legge regionale.

Nel caso in cui sia stato concesso un incentivo economico e le opere realizzate non rispondono al progetto presentato, si dà luogo con le procedure amministrative previste dalla vigente normativa, all’introito della polizza fideiussoria (se non ancora svincolata) e/o applicazione di procedura di riscossione coattiva, conteggiando gli oneri dovuti maggiorati degli interessi legali e irrogata una sanzione pari alla metà della riduzione applicata ai sensi dell’art. 220 co. 5 della L.R. 65/2014.

## **6. Deroche a indici edilizi, distanze e altezze**

### **6. Deroche a indici edilizi, distanze e altezze**

6.1 Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare, nell’ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

6.2 Il ricorso alle deroghe di cui al punto precedente, è subordinato al conseguimento degli

specifici ed inderogabili risultati, previsti dalle norme, che devono essere attestati dal progettista attraverso la Relazione Tecnica di Rendimento Energetico, contenente le modalità di calcolo delle prestazioni in questione e le indicazioni tecniche in conformità alla vigente normativa in materia.

### **Articolo 66 – Prevenzione dei rischi territoriali**

1. Ogni intervento di nuova costruzione, ed ogni intervento di ristrutturazione pesante, deve essere progettato secondo le tecniche e le procedure stabilite dalla normativa antisismica, secondo le prescrizioni procedurali e le modalità di calcolo e realizzazione degli interventi stabilite dalla Regione, agli articoli da 167 – *Richiesta di autorizzazione per gli interventi rilevanti*, a 170 ter – *Varianti non sostanziali al progetto, realizzate in corso d’opera*, della legge 14 Novembre 2014, n° 65, e dai Regolamenti regionali attuativi conseguenti.

2. La pericolosità geologica delle aree di versante è quella definita nel Piano stralcio Assetto Idrogeologico – PAI dell’Autorità di Bacino del Fiume Arno. Oltre alla normativa contenuta nella disciplina di piano dei PAI suddetti e a quella contenuta nel **Regolamento 30 gennaio 2020, n. 5/R - Disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche**, gli interventi dovranno rispettare le disposizioni della Legge forestale della Toscana (21 Marzo 2000, n° 39) e del relativo Regolamento (DPGR 8 Agosto 2003, n° 48/R), qualora ricadano in aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

3. Fino all’approvazione dello studio della pericolosità idraulica del distretto pistoiese, la pericolosità idraulica del territorio è quella definita dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni – PGRA dell’Autorità di Distretto Appennino Settentrionale. Le modalità di assentibilità degli interventi edilizi sono definite dalla legge regionale **24 luglio 2018, n. 41 - Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d’acqua**.

4. Per gli interventi di nuova costruzione, per quelli di ampliamento di edifici esistenti, per tutte le trasformazioni che comportino l’occupazione di nuovo suolo e per le sanatorie di edifici o parti di essi realizzati dopo l’entrata in vigore del DPCM 5 novembre 1999 - *Approvazione del piano stralcio relativo alla riduzione del "Rischio idraulico" del bacino del fiume Arno*, quando comportino la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a 500 mq di estensione dovranno essere previste e realizzate opere di natura idraulica (tubazioni, vasche volano, aree a verde ribassato o altri idonei accorgimenti) che mantengano inalterati tempi e quantità di acqua meteorica che il suolo di proprietà lasciava defluire verso il resto del territorio prima dell’intervento. Il calcolo del volume di acqua da trattenere ed il dimensionamento della bocca tarata che consente di eguagliare la portata attuale a quella precedente dovrà attenersi ai seguenti parametri:

	Coefficiente di deflusso (Cd)
Superficie permeabile	0.3
Superficie semi permeabile	0.6
Superficie impermeabile	1.0
Pioggia di progetto	60 mm/ora

Si riporta di seguito un esempio pratico di calcolo da eseguire per la completa impermeabilizzazione di un terreno con estensione pari a 1000 mq.

Esempio							
		STATO ATTUALE			STATO DI PROGETTO		
		m <sup>2</sup>	ha			m <sup>2</sup>	ha
Superficie permeabile		1,000.00	0.1000	Superficie permeabile	0.00	0.0000	
Superficie semipermeabile		0.00	0.0000	Superficie semipermeabile	0.00	0.0000	
Superficie impermeabile		0.00	0.0000	Superficie impermeabile	1,000.00	0.1000	
<b>Superficie totale</b>		<b>1,000.00</b>	<b>0.1000</b>	<b>Superficie totale</b>	<b>1,000.00</b>	<b>0.1000</b>	
<b>Stato attuale</b>							
	Area (ettari)	Cd	i (mm/h)	Q (l/sec)	Q (m <sup>3</sup> /sec)	Q (m <sup>3</sup> )	
Superficie permeabile	0.1000	0.3	60	5.00	0.005	<b>18.00</b>	
Superficie impermeabile	0.0000	1	60	0.00	0.000	<b>0.00</b>	
Superficie semipermeabile	0.0000	0.6	60	0.00	0	<b>0.00</b>	
<b>Superficie totale</b>	<b>0.1000</b>						
<b>Portata/volume deflusso in stato attuale</b>				<b>5.00</b>	<b>l/sec</b>	<b>18.00</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>Stato progetto</b>							
	Area (ettari)	Cd	i (mm/h)	Q (l/sec)	Q (m <sup>3</sup> /sec)	Q (m <sup>3</sup> )	
Superficie permeabile	0.0000	0.3	60	0.00	0.000	0.00	
Superficie impermeabile	0.1000	1	60	16.67	0.017	60.00	
Superficie semipermeabile	0.0000	0.6	60	0.00	0.000	0.00	
<b>Superficie totale</b>	<b>0.1000</b>						
<b>Portata/volume deflusso in stato di progetto</b>				<b>16.67</b>	<b>l/sec</b>	<b>60.00</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>VOLUME DI INVASO DA GARANTIRE PER LA DIFFERENZA DI CONFIGURAZIONI</b>						<b>42.00</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>PORTATA MASSIMA SCARICABILE SU CUI DIMENSIONARE LA BOCCA TARATA</b>						<b>5.00</b>	<b>l/sec</b>

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

### Articolo 67 - Strade

1. Si rinvia alle disposizioni normative e regolamenti nazionali e/o regionali in materia ed alla pianificazione comunale di settore (PUM - Piano Urbano della Mobilità).

#### 2. Progettazione: requisiti prestazionali

La relazione tecnica e gli elaborati progettuali dovranno evidenziare di avere affrontato complessivamente i seguenti argomenti:

- definire l'inserimento paesaggistico mediante specie vegetali;
- disporre le strade interne all'insediamento, percorribili dai mezzi di trasporto, in modo da minimizzare l'interazione acustica con il costruito e con gli spazi esterni fruibili;
- limitare l'inquinamento acustico mediante barriere preferibilmente vegetali;
- progettare i sistemi d'illuminazione nell'ottica della limitazione dei consumi energetici e dell'inquinamento luminoso;
- progettare la connessione della viabilità e di eventuali servizi a corredo della viabilità con il sistema del trasporto pubblico locale;
- la predisposizione di percorsi ciclo-pedonali (eventualmente in sede protetta);
- porre attenzione alle interazioni con le piste ciclabili e i marciapiedi e aree pedonali;
- progettare le connessioni con eventuali aree di sosta e con gli stalli posti anche lungo la fascia stradale;
- trattamento acque di prima pioggia.

#### 3. Le strade storiche nel territorio

3.1. Le strade storiche nel territorio non urbanizzato rivestono un primario interesse ambientale e storico ed i loro elementi costitutivi e complementari (tracciati, elementi di arredo, e di contenimento, siepi, alberature, indicazioni stradali, ecc.) debbono essere tutelati.

3.2. L'interesse ambientale e storico è sancito con l'inclusione in apposito elenco di classificazione, approvato dal competente organo, in seguito a censimento eseguito dai competenti uffici comunali.

3.3. Le eventuali modifiche od altri interventi devono rispettare lo spirito e le caratteristiche delle strade esistenti (materiali e tecnologie), devono armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia dei siti, delle pendici e comunque non devono creare alterazioni visibili e sostanziali alla morfologia dell'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo.

#### 4. Strade private interpoderali e/o poderali e di accesso alla residenza

4.1. E' ammessa, nelle zone in cui il Regolamento Urbanistico non le vieta espressamente, la costruzione di strade private di accesso alla residenza, nonché di strade private con carattere interpoderale e/o poderale, per il collegamento delle proprietà fra loro al fine di potenziare lo sviluppo agricolo, previa nulla-osta e/o Autorizzazione scritta del Servizio Infrastrutture e mobilità o di altro Ente competente, nel caso di interferenza con la viabilità pubblica o nel caso di strada privata ad uso pubblico.

4.2. Le suddette viabilità sono soggette a Permesso per Costruire nel caso di variazioni permanenti dello stato dei luoghi e/o opere di sterro e riporto (ad es. nuove strade asfaltate o pavimentate in modo impermeabile in terreno naturale e/o permeabile). Sono soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività le strade da realizzarsi in terra battuta e/o semplicemente inghiaiate senza alcuna opera di sterro e riporto (salvo "cassonetto")

sottostante) e senza produrre alcuna variazione morfologica dei luoghi ovvero rialzamento della strada stessa rispetto all'originario piano di campagna.

4.3. Le strade di cui al punto 4.1, non devono essere realizzate per scopi diversi da quelli in premessa.

4.4. Le strade di cui al punto 4.1 devono essere progettate realizzando tutte quelle opere che siano necessarie al fine di assicurare la più completa stabilità dei terreni e dei versanti attraversati dalla nuova viabilità e senza compromettere lo scolo naturale delle acque; tutte le opere inerenti al tracciato stradale non devono arrecare danno al paesaggio ed all'ambiente in cui la strada si inserisce.

4.5. Il progetto esecutivo dell'opera della viabilità di cui al presente punto 4, dovrà comprendere la seguente documentazione: estratto catastale, con l'elenco delle ditte proprietarie, planimetria quotata, profilo longitudinale, sezione, opere di arte, relazione tecnica e relazione geologica e geotecnica, deve essere corredato da atto di impegno d'obbligo registrato e trascritto dal quale risulti:

- l'obbligo da parte dei proprietari della strada di provvedere alla pulizia, all'illuminazione in corrispondenza dei fabbricati, all'opportuna segnaletica, agli scoli per le acque meteoriche, alla fognatura ed a segnaletiche che evidenzino la destinazione e l'uso della strada;
- l'esonero per il Comune da ogni responsabilità per danni a cose e persone derivanti dall'uso e dal traffico;
- l'esonero per il Comune, senza alcun corrispettivo, di utilizzare la strada per la collocazione di condotte idriche, elettriche, di gas e fognanti;
- l'obbligo di cessione gratuita della strada al Comune, nel caso di manifestata ragione di pubblica utilità.

4.6. L'amministrazione, può prescrivere particolari accorgimenti, quali alberature, materiali di costruzione e di finitura, o simili, al fine di raggiungere un miglior inserimento di varie opere stradali nel contesto paesaggistico circostante.

4.7. La larghezza di tali strade resta stabilita da una minima di metri 3,00 ad una massima di metri 5,00, salvo modesti tratti previsti con larghezza minore o maggiore esclusivamente per questioni di documentate circostanze attinenti la sicurezza o l'impossibilità tecnica in base al luogo.

4.8. Restano fatte salve le disposizioni di legge in materia, emanate da altri organi e i requisiti prestazionali di cui al comma 2 inerenti la tipologia di strada. Interventi su viabilità esistenti dovranno comunque rispettare le previsioni di cui sopra.

### **Articolo 68 - Portici e sottopassaggi**

1. Per la definizione si rimanda alla vigente L.R. 65/2014 e al relativo regolamento d'attuazione di cui al D.P.G.R. 39/R/2018.
2. I proprietari degli edifici muniti di portici o sottopassaggi da adibire all'uso pubblico dovranno provvedere direttamente e a loro spese alla illuminazione e alla manutenzione.

### **Articolo 69 - Piste ciclabili**

1. Si rinvia alle disposizioni normative e regolamenti nazionali e/o regionali in materia ed alla pianificazione comunale di settore (PUM - Piano Urbano della Mobilità).
2. Progettazione: requisiti prestazionali

La relazione tecnica e gli elaborati progettuali dovranno evidenziare di avere affrontato complessivamente i seguenti argomenti:

- progettare la riconoscibilità del tracciato e porre attenzione alle interazioni rispetto al tracciato stradale e pedonale (prevedendo idonea segnaletica orizzontale e verticale), ai parcheggi, alle altre aree di sosta e/o riposo o altre aree a margine, oltre ai percorsi del trasporto pubblico locale e mobilità pubblica;
- progettare adeguati sistemi d'illuminazione;
- garantire come obiettivo principale la continuità.

### **Articolo 70 - Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. Si rinvia alle disposizioni normative e regolamenti nazionali e/o regionali in materia ed alla pianificazione comunale di settore (PUM - Piano Urbano della Mobilità).
2. Negli interventi di nuova realizzazione, la larghezza della fascia di transito pedonale deve essere maggiore o uguale a metri 1,50; nei casi in cui la viabilità non consenta tale dimensionamento, la larghezza del marciapiede non potrà comunque mai essere inferiore a metri 1,00. La pendenza trasversale del marciapiede deve essere dell'1%. Fori e chiusini devono essere posti fuori dalla zona di transito e al livello del suolo. L'altezza massima del cordolo di delimitazione del marciapiede verso la carreggiata stradale deve essere di 15 centimetri, i dislivelli di 2,5 centimetri e raccordati con angolo smussato.
3. I marciapiedi e i passaggi pedonali devono essere realizzati nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento al D.P.R. 24.07.1996, n. 503. . Il raccordo tra il marciapiede e la carreggiata in corrispondenza dei percorsi per disabili deve ottenersi con un abbassamento del bordo avente spessore di 2,5 centimetri (magari di colore diverso) per una larghezza minima di metri 1.50, un dislivello massimo di 15 centimetri e una pendenza massima dell'8%.
4. La superficie dei marciapiedi deve essere antisdrucciolevole, regolare, compatta.
5. I materiali consentiti per la pavimentazione dei marciapiedi, salvo precise indicazioni per il centro storico e le zone assimilate alle zone A, sono: cemento (cls), masselli autobloccanti, lastricato in pietra, porfido a cubetti, laterizi pieni, lastricati in pietra o porfido a cubetti montati a maglia larga per permettere la crescita dell'erba. I cordoli in ambito urbano sono di granito o di cls.

### **Articolo 71 - Passi carrai ed uscite per autorimesse**

1. Si rinvia alle disposizioni contenute nel complesso di normative e regolamenti nazionali e/o regionali in materia e alle disposizioni eventualmente contenute nella pianificazione comunale di settore (PUM - Piano Urbano della Mobilità).
2. L'accesso a strada privata dalla pubblica via può avvenire mediante passo carrabile evidenziato con apposito cartello o segnaletica orizzontale previa autorizzazione del competente ufficio mobilità del Comune e nel rispetto del Codice della Strada. Nuovi passi carrabili non possono essere realizzati in contrasto col nuovo codice della strada. La costruzione dei passi carrabili è condizionata alla applicazione delle tasse stabilite dal Comune per l'occupazione di suolo pubblico, nonché alle altre e specifiche norme previste dall'apposito regolamento.

3. Non è consentita la localizzazione di spazi parcheggio privati ubicati lungo il limite della sede stradale pubblica, con accesso diretto dalla stessa.

4. In caso di presenza di marciapiede il passo carrabile dovrà prevedere l'abbassamento di quota al piano stradale del marciapiede stesso.

La sistemazione del marciapiede è soggetta a deposito cauzionale secondo le modalità che saranno stabilite dal competente ufficio comunale.

5. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale, su di un tratto piano pari ad almeno 5,00 m, salvo deroghe relative all'installazione di impianti di apertura elettronica, nel rispetto delle disposizioni del codice della strada e prevedere un accesso pedonale.

6. Gli accessi stradali non possono occludere la regimazione superficiale delle acque ed in area extraurbana l'accesso dovrà garantire lo scolo delle acque mediante tubazione di sezione non inferiore alla sezione idraulica del fosso da oltrepassare.

7. Le rampe di accesso carrabile a piani interrato o seminterrati, non possono avere una pendenza superiore al 20% e tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio pubblico deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno mt 5 di lunghezza.

8. I proprietari dei lotti su cui verranno fabbricate nuove costruzioni, salvo assenza di previsione, dovranno realizzare per il tratto prospiciente la pubblica Via il marciapiede secondo le quote e caratteristiche prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale, secondo gli allineamenti stradali e la Legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Per la realizzazione dei marciapiedi da parte dei proprietari può essere ammesso lo scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione su perizia tecnica di parte vistata dall'Ufficio Tecnico Comunale, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia. Di ciò dovrà essere dato atto nel titolo abilitativo e l'Abitabilità è subordinata all'esecuzione di quanto scomputato soggetto a collaudo da parte del competente ufficio comunale.

### **Articolo 72 - Chioschi/dehors su suolo pubblico**

1. Nell'ambito del territorio comunale l'installazione di nuovi chioschi per rivendita di gelati, fiori, giornali, ecc. è subordinata alla verifica di piena compatibilità sia con le indicazioni contenute nel Piano Comunale per l'esercizio su aree pubbliche, nel Regolamento del Verde ed in altri eventuali piani commerciali, sia con le esigenze di tutela ambientale, di salvaguardia dei percorsi pedonali, del traffico (inteso come flusso e possibilità di sosta), del minimo ingombro del manufatto.

2. Il chiosco costituisce in ogni caso eccezione alla norma generale di localizzazione delle attività commerciali all'interno di strutture edilizie e ogni proposta di nuova installazione deve documentare l'opportunità rispetto a scelte coerenti con la norma generale.

3. E' vietato porre nelle vicinanze degli edifici tutelati dalla normativa comunale, elementi che ne alterino l'apprezzamento, quali cassonetti (immondizie vetro, ecc.) alberi o verde di alto fusto collocati in contenitori, insegne pubblicitarie cabine telefoniche, ecc.

4. I Dehors su suolo pubblico o su aree private ad uso pubblico sono disciplinati da apposito regolamento comunale al quale si rinvia integralmente.

### **Articolo 73 - Numerazione civica**

1. Il Comune, attraverso l'ufficio Toponomastica, assegna ad ogni accesso che dall'area di circolazione immette direttamente (quando l'accesso all'unità ecografica semplice si apre sull'area di circolazione) o indirettamente (quando si apre, invece, su corti, cortili o scale esterne) il numero civico e ne fa apporre l'indicatore a cura e spese del proprietario o dell'amministratore del condominio.
2. I numeri civici devono essere apposti in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, nel rispetto delle prescrizioni del DPR 30 maggio 1989 n. 223.
3. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
4. In caso di demolizioni di fabbricati o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve comunicare al Comune, a demolizione o soppressione avvenuta, il numero o i numeri civici che verranno così ad essere aboliti, consegnandoli all'Ufficio Toponomastica.
5. Nel caso di interventi edilizi di nuova costruzione o di creazione di nuove unità immobiliari, unitamente alla presentazione dell'attestazione di agibilità, ove dovuta, il soggetto interessato deve inoltrare al Comune la richiesta di assegnazione del numero civico.
6. La suddetta richiesta di assegnazione del numero civico deve inoltre comunque essere presentata, su apposita modulistica, ogni qualvolta le opere comportino realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o variazione degli accessi preesistenti.
7. L'apposizione del numero civico è obbligatoria e non sono ammesse piastrelle per numeri civici diverse da quelle previste dal Comune.

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

#### **Articolo 74 - Aree verdi**

1. L'amministrazione comunale considera il patrimonio verde privato, con quello pubblico, come un bene al quale partecipa l'intera collettività e che costituisce, con altri elementi, un contesto ambientale sul quale, ad integrazione delle norme esistenti, è necessario esercitare forme di incentivazione e controllo.
2. Gli interventi su alberi singoli o facenti parte di sistemi verdi sono disciplinati dal Regolamento del Verde.
3. Negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, nonché in generale negli interventi di modifica sostanziale delle aree verdi o scoperte, è prescritta la riqualificazione delle aree scoperte pertinenziali, da attuarsi tramite un progetto complessivo di sistemazione che, partendo dagli elementi esistenti e dalle formazioni arboree e arbustive esistenti che devono di norma essere preservate, progetti l'intera area anche tenendo conto delle questioni di sostenibilità di cui al presente regolamento e secondo le disposizioni di seguito indicate:
  - a) negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, ai sensi della Delibera Regionale 12/2000, almeno il 25% della superficie del lotto deve essere "permeabile"; almeno il 50% della superficie permeabile calcolata come sopra, deve essere obbligatoriamente destinata a verde.
  - b) In tutti i progetti presentati le alberature esistenti devono essere rigorosamente rilevate ed

indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; deve inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica. I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

c) Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo; i progetti devono essere corredati dalle indicazioni delle specie e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

4. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, cablaggi in genere, fognature, ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali.

5. La mancata realizzazione delle aree permeabili e a verde come disciplinata, comporta difformità urbanistica ed edilizia al progetto di cui al relativo titolo edilizio ed è soggetta alla disciplina di cui al Titolo VII Capo II della L.R. 65/2014 e s.m.i.

### **Articolo 75 - Orti urbani**

1. Si rinvia integralmente al Regolamento Comunale del Verde.

### **Articolo 76 - Tutela e igiene del suolo e del sottosuolo**

1. La materia è regolata dal Regolamento d'igiene Comunale al quale si rinvia integralmente.

## **CAPO IV – INFRASTRUTTURE, SERVIZI E RETI TECNOLOGICHE**

### **Articolo 77 - Approvvigionamento idrico**

1. Si rimanda ai Titoli VII e VIII del Regolamento d'igiene comunale vigente, in particolare agli articoli 117, 125, 126, 127, 128, 130, 131 e 132.

2. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte e ogni alloggio deve riservare uno spazio sulla via pubblica per l'alloggiamento del contatore individuale.

3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumento del carico urbanistico, compreso il frazionamento in più unità immobiliari ancorché non comportante incremento del carico urbanistico come definito dalla L.R. 65/2014 e s.m.i. e il cambio di destinazione d'uso, è prescritto l'allaccio alla rete acquedottistica, ove presente. In tutti gli altri casi l'allaccio all'acquedotto può essere sostituito da forme di autoproduzione, subordinatamente alla presentazione/acquisizione dei necessari atti presso gli Enti competenti (comunicazione/autorizzazione da parte della struttura regionale competente e certificato di idoneità all'uso potabile rilasciato dalla ASL), da presentarsi a corredo della pratica edilizia.

4. Ai fini del contenimento dei consumi d'acqua potabile, fatti salvi gli obblighi di legge e le disposizioni contenute nel Regolamento d'Igiene, in particolare ai Titoli IV,V, e VII, è fatto obbligo rispettare quanto previsto all'art. 50 del vigente regolamento.

## **Articolo 78 - Impianti di smaltimento delle acque reflue domestiche**

1. Si rimanda alle disposizioni contenute nel Regolamento d'Igiene comunale, in particolare al Titolo IV - Igiene delle acque superficiali e sotterranee, al Titolo V - Smaltimento delle acque reflue e al Titolo VII Igiene dell'edilizia.

## **Articolo 79 - Impianto di smaltimento delle acque piovane**

1. Fatti salvi gli obblighi contenuti nel Regolamento d'Igiene comunale, Titoli IV - Igiene delle acque superficiali e sotterranee, e V - Smaltimento delle acque reflue, si dispone quanto previsto ai successivi commi.

2. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico o "calate" e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane, devono essere conformi alle norme tecniche UNI, ed in particolare di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura, bianca o promiscua, o in mancanza di questa, fino ad un corpo ricevitore comunque idoneo a garantire il deflusso delle acque in qualsiasi condizione meteorologica. E' vietato usare tali condutture come canne di esalazione di fumi, gas e vapori.

3. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

4. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4,00 mt. dal suolo, nel quale tratto possono essere poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici. In alternativa, l'incassatura può essere sostituita da tubo in ghisa o altro materiale idoneo in vista.

5. Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati alla estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti di ispezione devono, inoltre, essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

6. Un pozzetto finale di ispezione deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

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

## **Articolo 80 - Ricarica dei veicoli elettrici**

1. Si rinvia a quanto previsto all'art. 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e alla specifica normativa di settore.

## **Articolo 81 - Telecomunicazioni**

1. Si rinvia alle disposizioni del Regolamento d'igiene comunale e di eventuale specifico regolamento comunale per l'installazione ed il controllo degli impianti di telecomunicazione.

## **CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E**

## **INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

### **Articolo 82 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

1. Ogni manufatto deve presentare in ogni fronte un aspetto architettonico decoroso, appropriato ai valori ambientali, storici, paesaggistici della località in cui sorge.
4. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistico di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni; è prescritta, inoltre, la conservazione degli orti e dei giardini esistenti.
1. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio ed ogni parte di esso, comprese le relative aree di pertinenza, in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture ed il decoro.
2. In presenza di comprovate e perduranti situazioni di degrado su aree o edifici privati prospettanti sullo spazio pubblico, l'amministrazione comunale potrà emettere apposita ordinanza finalizzata all'eliminazione delle stesse.
- 3 In caso di rifiuto, o di inadempienza dell'interessato, l'amministrazione comunale potrà provvedere d'ufficio a spese del privato inadempiente.

### **Articolo 83 - Apposizione di indicatori e di altri apparecchi**

1. E' riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti gli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici e specialmente:
  - le indicazioni dei nomi delle piazze, corsi, vie, vicoli ed altri spazi simili;
  - cartelli per segnalazioni stradali;
  - le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche di tracciamenti e di idranti;
  - le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
  - i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, e di farmacie.
2. Gli indicatori delle vie, le piastrine, i capisaldi gli avvisatori, gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati non devono essere sottratti alla pubblica vista.
3. Gli indicatori e gli apparecchi devono essere applicati nei luoghi stabiliti, a spese degli enti od amministrazioni interessati.
4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi od indicatori di cui sopra, deve darne avviso all'amministrazione interessata, che devono prescrivere entro venti giorni i provvedimenti del caso.

### **Articolo 84 - Punti vendita informatizzati**

1. Sono considerati tali i distributori automatici di sigarette, caramelle, bancomat, ecc. Sono vietate l'installazione a rilievo della facciata, mentre se comprese in un progetto unitario, possono essere installate a filo vetrina di esercizi commerciali o banche.

### **Articolo 85 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti gli edifici presenti sul territorio comunale. Sono fatte salve ulteriori prescrizioni e limitazioni di cui all'Allegato 1 al presente regolamento nel caso di edifici ricompresi nel nucleo storico principale e in quelli secondari sparsi sul territorio o assimilati alla disciplina delle zone A dallo strumento urbanistico vigente o adottato.

## 2. Elementi delle facciate.

a) Su tutti gli edifici i rivestimenti esterni ed ogni altro elemento decorativo o funzionale di facciata devono essere adeguatamente assicurati con idoneo ancoraggio.

b) I prospetti laterali dei fabbricati e tutte le altre parti intonacate, destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con i fronti principali.

## 2. Intonaci e tinteggiature.

a) Per la tinteggiatura di edifici con colori diversi rispetto all'esistente, le coloriture devono essere realizzate in riferimento all'ambiente, ai colori tradizionali dell'abitato con preferenza di quelli relativi alle tonalità calde riconducibili alle "terre". Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che creino contrasti violenti o che alterino l'aspetto estetico dell'abitato.

b) Nel caso di ritinteggiatura di fabbricati esistenti, la scelta finale delle tecniche, dei materiali impiegati per la tinteggiatura e del colore potrà tener conto delle tracce di coloritura rilevabili dagli strati sottostanti.

c) Un edificio con prospetti architettonicamente unitari deve essere tinteggiato in modo omogeneo, rispettando le caratteristiche cromatiche proprie dello stile (differenziazione per paraste, marcapiani, campi e sottolineature varie), anche se suddiviso in diverse proprietà. L'omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengano in tempi diversi per le parti; In ogni caso la tinteggiatura deve essere estesa almeno all'intera facciata.

g) E' fatto divieto di lasciare gli edifici privi di tinteggiature o correntemente definite "al grezzo".

## 3. Tende

3.1. L'installazione di tende in facciata è soggetta alle seguenti condizioni:

a) rispettare l'estetica del fabbricato e dell'ambito urbanistico in cui sono inserite per materiali, colori, dimensioni e forma;

b) essere del tipo retrattile o riavvolgibile;

c) l'oggetto della tenda non dovrà superare quello del balcone, se quest'ultimo è aggettante su spazio pubblico;

d) nel caso di oggetto su suolo pubblico o di uso pubblico, non possono essere poste ad una altezza inferiore di metri 2.20 dal piano del marciapiede ed arretrarsi di almeno 30 cm dal filo esterno del marciapiede

e) Nel caso di edifici condominiali devono essere tutte uguali per colore, caratteristiche costruttive, forma e dimensione.

f) Nel caso di tende a servizio di pubblici esercizi nell'ambito dei centri abitati, nel caso di nuova realizzazione, devono essere dello stesso colore, caratteristiche estetiche, materiale, forma e dimensioni per quanto attiene alla massima sporgenza in oggetto. La campionatura è effettuata dall'ufficio tecnico comunale.

3.2. Le tende destinate alla copertura dei *dehors* sono disciplinate da apposito regolamento comunale al quale si rimanda integralmente.

## 4. Contatori

a) I contatori devono essere collocati in una apposita nicchia, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo, ricavata nella parete esterna dell'edificio o della recinzione e opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello deve essere di

materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile.

b) In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.

#### 4. Impianti tecnologici in genere

4.1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile;

4.2. Fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni sulla sicurezza degli impianti o da diverse prescrizioni imposte dal presente regolamento e dagli Enti competenti alla tutela dei vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, sulle facciate visibili dallo spazio pubblico degli edifici esistenti e per tutte le facciate dei nuovi edifici è vietata la collocazione di canalizzazioni in genere e di ogni altro tipo di impianto tecnologico, con l'esclusione dei discendenti pluviali, quali ad esempio tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, salvo che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio.

4.3. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali devono essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle estremità della facciata non sia possibile, oppure risulti insufficiente allo smaltimento delle acque meteoriche, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie, a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi. Nelle nuove costruzioni il progetto potrà prevedere soluzioni diverse che si inseriscano armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio.

4.4. Per quanto riguarda gli edifici esistenti, fatte salve le ulteriori limitazioni di cui all'allegato 1 al presente regolamento:

a) le tubazioni del gas, le canalizzazioni telefoniche, elettriche e TV possono essere collocate, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, sulle facciate fronteggianti spazi pubblici solo dopo avere dato dimostrazione della effettiva impossibilità di altri passaggi alternativi e la loro collocazione sul prospetto principale dovrà prevedere soluzioni architettoniche che ne attenuino l'impatto visivo;

b) le canalizzazioni delle varie reti devono comunque essere concentrate e posizionate in prossimità di marcapiani o discendenti od altra discontinuità in modo da ridurre al minimo il disordine della facciata (dove non è possibile incassare) al fine di rendere leggibile l'impianto architettonico della facciata nonché di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi. Le varie canalizzazioni devono essere tinteggiate del colore della facciata;

c) in qualsiasi intervento agli impianti che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando trattasi di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui alla lettera b);

d) per tutti gli edifici è escluso l'uso della lamiera zincata non verniciata per i canali di gronda;

e) è altresì vietato installare unità esterne di condizionatori aggettanti sulla via pubblica. Qualora tali unità debbano essere installate su facciate visibili dalla strada pubblica, si dovranno adottare accorgimenti tecnici atti ad armonizzare l'impianto con la tipologia della

facciata anche con schermature dipinte dello stesso colore della facciata.

#### 5. Altri elementi in facciata

a) E' consentito l'inserimento di pensiline a protezione degli accessi agli edifici, con oggetto massimo pari a metri 1.50 e ove non contrasti con i caratteri dell'edificio se classificato come storico, realizzate con materiali compatibili con la tipologia dell'edificio e coerenti con le regole compositive della facciata. Le medesime non sono ammesse nel caso aggettino su suolo pubblico o di uso pubblico.

### **Articolo 86 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

1. Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici sono ammessi i seguenti aggetti:
  - a) lo zoccolo degli edifici può occupare lo spazio pubblico per una sporgenza non superiore a cm 5;
  - b) gli aggetti e le sporgenze (cornici, bancali, ecc.), fino all'altezza di ml. 2.50 dal suolo, non possono superare i 12 cm di sporgenza;
  - c) le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a metri 2.50, misurata dal piano del marciapiede, o di m 4,50 sul piano stradale.
3. Sono vietati balconi e pensiline che aggettino su suolo pubblico.

### **Articolo 87 – Allineamenti**

1. I nuovi edifici devono essere armonizzati col tessuto urbano esistente ed il Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio, di concerto con l'unità operativa Mobilità, può consentire od imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico ed urbanistiche in genere.

### **Articolo 88 – Illuminazione pubblica**

1. Le strade, i portici i passaggi privati aperti al pubblico transito devono essere dotati di impianto di illuminazione secondo la normativa vigente, da costruirsi a cura e spese della proprietà secondo progetto da approvarsi dal Comune o seguendo le indicazioni del piano di settore, se esistente.

### **Articolo 89 - Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici)**

1. Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici (quali torrette di ascensore, scale, camini, abbaini, antenne radio e televisive, ecc.) devono essere inseriti in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e dettagliatamente rappresentati nel progetto.
2. In tutti gli edifici di nuova costruzione le antenne radio, televisive e paraboliche devono essere centralizzate. La medesima disposizione si applica in caso di ristrutturazione interessante l'intero fabbricato e in caso di manutenzione straordinaria o di rifacimento della

copertura.

3. L'installazione degli impianti radioelettrici e di antenne di telefonia mobile sulle coperture degli edifici, fatte salve le specifiche norme sovraordinate, è consentita con soluzioni tecnologiche tali da mitigare al massimo l'impatto visivo. In particolare nella zona individuata dal Piano della città storica, in coerenza con gli obiettivi individuati dal medesimo piano, le installazioni e/o eventuali modifiche agli impianti esistenti non potranno superare l'altezza di ml 1,50 sul colmo del tetto o dall'estradosso del terrazzo praticabile, dovranno essere posti sulla falda o la superficie praticabile posta verso il cortile e non verso la strada principale e non dovranno interferire con le visuali e lo skyline dei beni monumentali cittadini e con gli edifici più antichi racchiusi entro la prima cerchia muraria; in ogni caso, per procedere all'installazione di antenne su edifici storici o all'interno della città storica è prevista la preliminare acquisizione di atto di assenso.

### **Articolo 90 - Insegne commerciali, Cartelloni pubblicitari, tende e targhe**

1. Per la disciplina che ne regola l'installazione, si rinvia integralmente al Regolamento per l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria, approvato con D.C.C. n. 62 del 27/04/2021 e modificato con D.C.C. n. 37 del 28/03/2022, al "Regolamento per la collocazione delle insegne d'esercizio, di tende e targhe" approvato con D.C.C. n. 181 del 21/02/1983 per le parti residuali ed ancora vigenti, e alle norme di settore nazionali, precisando che è da ritenersi superata la disciplina stabilita con le Delibere di Giunta precedenti alla 62/2021.

### **Articolo - 91 Recinzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico e muri di contenimento**

1. Le aree non ancora edificate poste all'interno del perimetro del centro abitato, fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere recintate. Dette recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente, non devono avere sulle cimase rostri acuminati e ringhiere a lance o a punte libere. E' tassativamente vietato l'uso di filo spinato o elettrificato.

2. La recinzione deve essere realizzata nel rispetto della distanza dal ciglio stradale ove prescritta ed in genere delle disposizioni del Codice della Strada, con i necessari nulla osta dell'ente proprietario della strada stessa se diversa dal Comune e non modificare fossi o ciglionamenti esistenti.

3. In prossimità degli incroci stradali o delle curve cieche le siepi, le recinzioni debbono essere realizzate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico: l'amministrazione comunale può dettare obblighi particolari per conseguire le suddette finalità.

4. Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà relazionarsi alle caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza e tenere conto, per allineamento e per caratteristiche tipologiche e costruttive, delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via. Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati devono essere corredati da recinzioni omogenee (come tipologia, dimensioni,

materiali e colori). Nei progetti di nuovi edifici la recinzione deve comunque essere sempre adeguatamente rappresentata e descritta.

5. Con le recinzioni dovrà essere garantito il libero deflusso delle acque meteoriche evitando l'interruzione di fossi di scolo e canali esistenti e comunque dovrà essere garantito il rispetto del R.D. 25/07/1904 e della normativa regionale sul rischio idraulico.

6. Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate conformemente alle disposizioni del Codice Civile. Le presenti norme, relative alle recinzioni, non si applicano in tutte quelle parti di territorio in cui sia vigente uno strumento urbanistico attuativo di dettaglio, che contenga prescrizioni particolari diverse.

7. Vengono definite le seguenti tipologie di recinzioni in base alla zona del territorio comunale in cui ricadono:

#### 7.1. Zone del territorio rurale:

a) a delimitazione delle proprietà e per la difesa dagli ungulati, sono ammesse recinzioni con specie arbustive tipiche dei luoghi e/o con rete metallita a maglia sciolta e pali in legno semplicemente infissi al suolo senza opere murarie, di altezza non superiore a ml. 1.80 e tali che non frazionino aree pertinenziali di edifici che risultano unitari nel "Catasto Granducale" e d'impianto. Il Servizio Urbanistica può valutare proposte di un diverso tipo di recinzione rispetto a quelle sopra indicate e frazionamento delle aree pertinenziali, qualora sia documentata l'avvenuta perdita di valore testimoniale del contesto architettonico e ambientale come deducibile dal rilievo critico di cui al vigente strumento urbanistico.

b) Le recinzioni dei fondi delle aziende agricole sono disciplinate dal regolamento urbanistico.

7.2. Nelle altre zone del territorio comunale, si potranno avere le seguenti recinzioni, comunque di altezza massima non superiore a 2.30 m:

- rete con pali metallici ed eventuale cordolo di base di altezza non superiore a cm. 30;

- recinzioni costituite da cancellata metallica con eventuale cordolo di base di altezza non superiore a cm. 30;

- muratura piena a faccia vista o intonacata, con finiture e tinteggiatura nel rispetto dei valori architettonici dell'edificio e di quelli ambientali; sommità in bauletto intonacato ovvero mantellina in cotto o pietra locale; potrà eventualmente essere intercalata da pilastri in muratura e accoppiata con siepe sempreverde.

- siepe con rete o ringhiera o staccionata in legno dovranno essere utilizzate specie autoctone (alloro, rosmarino, bosso, ...), in particolare nei contesti paesaggistici;

- staccionata in legno, costituite da pali infissi nel terreno, corrente orizzontale e/o traversi inclinati o a croce all'interno delle specchiature tra i montanti con altezza massima pari a m 1.50; da preferirsi in zone periurbane.

8. I muri esistenti di sostegno dei terrapieni, qualora, per cause di forza maggiore, debbano venire sostituiti, vanno ripristinati nel loro aspetto visibile, raccordandoli, nel caso di sostituzione di parti, a quelli non interessati da lavori. Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta nei grafici di progetto.

9. Eventuali nuovi muri di sostegno dei terrapieni, ad esclusione delle opere pubbliche e salvo il caso di rampe di accesso a locali interrati, non devono superare, l'altezza di m. 1.50, salvo casi di comprovata particolare situazione morfologica e dovranno essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante ed in modo da inserirsi nel contesto ambientale circostante. Non è pertanto consentito lasciare a faccia vista il calcestruzzo di

struttura che dovrà sempre essere rivestito o intonacato. I muri di contenimento storici in pietra, nel caso di cedimento e/o necessità di ricostruzione per cause di forza maggiore, dovranno essere ricostruiti in pietra. Gli strumenti urbanistici, disciplinano la possibilità di realizzare le varie tipologie di muri di contenimento nelle zone del territorio comunale.

## **CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI**

### **Articolo 92 - Superamento Barriere Architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'Accessibilità Ambientale**

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati al fine di garantire a chiunque la piena utilizzazione degli ambienti edificati e degli spazi esterni e pertanto essere conformi alla vigente disciplina in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e accessibilità.
2. Tutti gli interventi non devono in ogni caso peggiorare le condizioni di accessibilità esistenti.

### **Articolo 93 – Cortili, chiostrine, cavedi e pozzi luce**

1. Ai fini del presente regolamento si definisce cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte, nel rispetto delle disposizioni del codice civile, finestre per ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.
2. Ai fini del presente regolamento si definisce chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle prescrizioni del presente articolo ma siano insufficienti a qualificarlo cortile.
3. Ai fini del presente regolamento si definisce cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina. I cavedi sono di regola riservati al passaggio e alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani non destinati alla presenza di persone o ad abitazione, anche non permanente.
4. Negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 134 c. 1 lettere a), e bis), f), g) i) ed l), ristrutturazione edilizia ricostruttiva del tipo di interventi di demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di cui all'art. 134 c. 1 let. h) punto 2), devono essere rispettate le seguenti disposizioni:  
per i cortili:  
a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore alla minima prescritta tra pareti di edifici antistanti ai sensi del vigente RE.  
per le chiostrine:  
a) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a 12,00 mq;

b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a 3.00 m.

5. Negli interventi di “recupero” del patrimonio edilizio esistente, non ricompresi nelle definizioni del precedente comma 4., ovvero quelli fino alla ristrutturazione edilizia di cui all’art. 134 c. 1 lettera h) punto 1, del tipo di demolizione e contestuale ricostruzione non comportanti incremento di volume e modifiche di sagoma di cui all’art. 134 c. 1 lettera h) punto 3), del tipo ripristino di edifici, o parti di essi crollati o demoliti di cui all’art. 134 c. 1 lettera h) punto 4), devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

per i cortili:

a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore alla più bassa tra le due pareti, con un minimo assoluto di 6,00 m.

per le chiostrine:

a) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a 10,50 mq;

b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a 3.00 m.

6. Chiostrine, cavedi e pozzi luce interni ai fabbricati possono dare aria e luce esclusivamente a scale e ripostigli, stanze da bagno, corridoi e disimpegni, devono essere facilmente accessibili, pavimentate e dotate di tubazione per lo scarico delle acque meteoriche.

7. Eventuali interventi su cortili e chiostrine esistenti che presentano condizioni in contrasto con il presente regolamento dovranno prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali nel senso indicato dai commi precedenti. Laddove il miglioramento non risulti possibile o opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sul cortile o sulla chiostrina, saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto; si considera peggioramento il passaggio da un uso che non prevede la presenza continuativa di persone ad altro uso che invece la prevede, risultando invece sempre ammesso il passaggio inverso.

#### **Articolo 94 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

1. Tutti gli interventi per la realizzazione e l’installazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, sono eseguiti nel rispetto delle sovraordinate normative di settore, regionali e statali, aventi specifica incidenza, fermo restando la necessità di acquisire i nulla osta e le autorizzazioni eventualmente necessarie, ivi compresa l’Autorizzazione sui Beni Culturali o Paesaggistici.

2. Fatto salvo quanto disposto dal vigente Strumento Urbanistico, per le disposizioni relative all’installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e di impianti solari termici si rinvia all’art. 63 del presente RE.

#### **Articolo 95 – Scale**

1. Le scale dovranno presentare andamento regolare e omogeneo per tutto il loro sviluppo; ogni variazione di rampa deve prevedere una zona di riposo (pianerottolo) di larghezza minima pari alla larghezza della rampa, con rapporti pedata/alzata conformi alle norme di buona tecnica; inoltre la pavimentazione deve essere antisdrucciolevole. Le ringhiere delle scale devono garantire i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso il vuoto, dovranno avere l'altezza minima 1,00 mt.

2. Le scale che collegano locali di uno stesso alloggio o vani abitativi con locali accessori devono avere una larghezza minima di ml. 0,80, mentre le rampe ad uso comune devono avere una larghezza non inferiore a ml. 1,20. Negli ambienti di lavoro scale che collegano locali di una stessa unità immobiliare devono avere una larghezza minima di ml. 1,00.

3. Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non possono ricevere aria e luce ambienti di abitazione oltre a cucine, bagni e corridoi.

4. Le scale condominiali non possono avere la disposizione dei gradini a ventaglio, né essere del tipo a chiocciola, salvo che in caso di particolari soluzioni architettoniche che verranno valutate in istruttoria e che devono comunque corrispondere a criteri di corretta agibilità.

5. Nelle abitazioni sono ammissibili le scale a chiocciola come collegamento tra locali di uno stesso alloggio o di vani abitativi con altri accessori, inoltre, nelle abitazioni unifamiliari sono ammesse scale di unione fra i piani con un gradino a ventaglio per ogni cambio di direzione; nei luoghi di lavoro sono ammesse le scale a chiocciola esclusivamente per accedere a locali accessori, non utilizzati come depositi funzionali all'attività e che non comportano presenza di personale; in ogni caso la larghezza minima della pedata dovrà essere di almeno cm. 30 nella linea di passo.

6. La realizzazione di scale è comunque soggetta alla verifica della rispondenza alla normativa ai fini antincendio, di sicurezza e relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche.

7. Le scale esterne, anche se per il superamento di un solo piano e per accessi secondari, oltre ad avere le caratteristiche sopra citate per le scale condominiali, devono integrarsi costruttivamente e morfologicamente all'edificio al quale sono a servizio, non possono essere posizionate di fronte ad aperture che concorrano al rapporto aeroilluminante dei locali, e non possono essere realizzate sul fronte principale dell'edificio qualora lo stesso faccia parte di una schiera, o la scala medesima non rispetti gli allineamenti o le distanze minime dalle strade.

## **Articolo 96 – Piscine e altre opere di corredo**

1. Ferme restando le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni normative e regolamentari sovraordinate e del presente RE in ordine alla permeabilità o alla tutela delle aree scoperte di pregio e nelle aree di edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale, nelle aree di pertinenza e negli spazi esterni degli edifici sono ammessi i seguenti manufatti riconducibili alle opere prive di rilevanza

edilizia ai sensi dell'art. 137 della L.R. 65/2014 e s.m.i., per i loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità:

a) Barbecue o piccoli forni: manufatti semplicemente appoggiati e facilmente rimovibili, con altezza massima, escluso il comignolo, pari a metri 2,20 nel numero massimo di uno per resede di pertinenza; non è consentita la realizzazione di tettoie aggettanti né vani visitabili a corredo.

b) Cassette in legno: manufatti appoggiati al suolo direttamente o mediante sistemi di ancoraggio al terreno facilmente rimovibili, con ingombro esterno non superiore a 6.00 mq per pertinenze fino a 100 mq e non superiore a 9.00 mq per pertinenze di superficie oltre 100 mq, con altezza massima all'estradosso della copertura pari a metri 2.40, come ripostiglio o deposito per attrezzi da giardino, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza; in caso di condominio con area pertinenziale a comune, sarà consentito un solo box in legno dimensionato in base alle dimensioni della superficie del resede pertinenziale.

c) Piccole serre: strutture leggere realizzate in legno o metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato nelle gradazioni bronzo/oro/argento), chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di 4.00 mq e altezza massima non superiore a 2.00 metri, destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o di una per ciascuna area condominiale/a comune; dimensioni maggiori, fino a un massimo di 10.00 mq, sono consentite nel caso in cui il giardino abbia una superficie maggiore di 500 mq.

d) Gazebo: manufatto di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni privati, costituito da struttura verticale astiforme in legno o metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato nelle gradazioni bronzo/oro/argento), con copertura permeabile in tela o canniccio, completamente aperto su tutti i lati e avente altezza al colmo non superiore a metri 3.00, distanza non inferiore a metri 1.50 da qualsiasi costruzione ad eccezione del fabbricato di cui costituisce pertinenza e superficie coperta non superiore a 20.00 mq (eventuali esigenze di superficie maggiore, adeguatamente motivate, dovranno acquisire il parere favorevole del Servizio Urbanistica). Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascuna area condominiale/a comune.

e) Pergolato: struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni privati, composta da elementi verticali e da sovrastanti elementi orizzontali in legno o metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato nelle gradazioni bronzo/oro/argento), atta a consentire il sostegno del verde rampicante o di eventuali teli ombreggianti; gli elementi orizzontali non devono essere impostati a quota superiore a metri 3.00; è consentita la realizzazione di pergolati anche sulle terrazze o lastrici solari, compatibilmente con l'esigenza di salvaguardia dell'aspetto architettonico del fabbricato; il pergolato non potrà superare il 30% della superficie del piano di riferimento (eventuali esigenze di superficie maggiore, adeguatamente motivate, dovranno acquisire il parere favorevole del Servizio Urbanistica). Non è ammesso più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascuna area condominiale/a comune. Il pergolato potrà prevedere altresì la sistemazione di impianto fotovoltaico in sommità a condizione che venga lasciato un grado di permeabilità tra i pannelli.

2. Entro il limite dei centri abitati, ad esclusione delle aree di pertinenze del patrimonio edilizio storico soggetto alla categoria d'intervento del Restauro e Risanamento conservativo (RS1, RS2 e RS3) dal vigente strumento urbanistico e del Centro Storico Principale, è consentita la realizzazione di una tettoia pertinenziale o pergolato bio-climatico di 24 mq di superficie coperta per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza (o per ciascuna area condominiale/a comune con funzioni accessorie), in deroga agli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, con le seguenti limitazioni:

- la superficie coperta massima non dovrà superare mq 24;
- l'altezza media interna non dovrà essere superiore metri 2.40;
- siano realizzate soltanto con strutture lignee o metalliche aperte almeno su tre lati e con copertura leggera.
- dovrà essere verificato il rispetto del rapporto di permeabilità ai sensi di legge, comunque mai inferiore al 25% dell'area di proprietà, e del rapporto di copertura ove prescritto.

3. Nelle zone classificate come "A" diverse del centro storico principale, per il quale è prevista autonoma disciplina urbanistica dettata dal Piano particolareggiato del Centro Storico, i manufatti di cui al precedente comma 1 sono ammessi ove non rechino pregiudizio ai valori storico-architettonici degli edifici o comunque al contesto preesistente e nel rispetto delle specifiche disposizioni dello strumento urbanistico.

4. Le piscine sono disciplinate dal vigente Strumento Urbanistico comunale al quale si rinvia integralmente.

**- TITOLO IV -**  
**VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

**Articolo 97 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

1. Ai sensi e per gli effetti della normativa in materia di carattere sovraordinato nazionale e regionale, l'amministrazione comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi e provvede all'accertamento delle violazioni riscontrate.
2. L'amministrazione, a tal fine, si avvale del servizio Polizia Municipale, coadiuvato, ove necessario, dal personale tecnico dei competenti Servizi tecnici comunali.
3. Se ritenuto necessario o opportuno, possono essere disposti in ogni momento delle verifiche a prescindere dalla presentazione di istanze/ comunicazioni/ dichiarazioni/ segnalazioni di nuovi interventi edilizi. I servizi competenti effettueranno gli accertamenti relativi all'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, ed espletteranno le procedure stabilite dalle vigenti normative di legge in materia.

**Articolo 98 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. I sopralluoghi di accertamento sul cantiere, anche d'iniziativa del personale comunale incaricato, possono essere eseguiti, senza alcun preavviso, fino al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, ove dovuto, ovvero fino alla verifica dell'effettivo completamento di tutte le opere previste nel progetto.
2. Nel cantiere ove sono in corso i lavori, deve essere permesso il libero accesso al personale comunale incaricato, al personale dell'Azienda U.S.L., agli ispettori del lavoro, ed alle persone istituzionalmente competenti individuate da leggi e/o normative per i controlli di loro spettanza.
3. In caso di ipotesi di opere abusive l'accesso al cantiere è sempre dovuto agli agenti ed ufficiali di Polizia Giudiziaria e personale tecnico con funzioni di collaborazione.
4. L'inosservanza delle predette norme comporta l'applicazione a carico del titolare dell'atto abilitante, del direttore dei lavori e del costruttore, delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni legislative in materia, oltre quelle del presente Regolamento.

**Articolo 99 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

1. Per quanto non previsto al presente articolo, si rinvia al disciplinare delle sanzioni approvato con apposito Atto dell'amministrazione comunale.

2. Ai sensi dell'Articolo 7 bis del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nei casi previsti di violazione delle disposizioni del presente Regolamento si applica, in via generale, la sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di Euro 80,00 a Euro 500,00 per singola infrazione, e/o manufatto edilizio, e/o unità immobiliare.

3. In via ordinaria, salvo casi specifici in cui si applica la sanzione massima, si applica la disciplina prevista dalla L. n. 689/1981 con particolare riferimento all'art. 16, che stabilisce il pagamento della sanzione in misura ridotta, entro 60 giorni dalla contestazione, applicando la minor somma tra il doppio del minimo e un terzo del massimo, che nel caso ammonta ad 160,00 euro.

4. Fermo restando il regime sanzionatorio previsto dalla Legge per gli interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità dal titolo, ai sensi dell'art. 1 co. 5 del presente Regolamento sono soggette a una sanzione amministrativa da un minimo di Euro 80,00 a Euro 500,00 come sopra indicato, le infrazioni riportate nel seguente prospetto:

	<b>SANZIONE</b>	<b>SOGGETTO</b>
manca in cantiere del cartello	€ 250,00	Titolare
manca in cantiere dei documenti prescritti	€ 80,00	Tecnico
Mancata comunicazione di Inizio dei Lavori in corso validità titolo	€ 250,00	Titolare
Mancata comunicazione di Inizio dei Lavori fuori corso validità titolo	€ 500,00	Titolare
Mancata comunicazione sostituzione Direttore Lavori	€ 500,00	Titolare
Mancata comunicazione Ultimazione dei Lavori e/o Deposito	€ 500,00	Titolare
accertata inottemperanza a ordini/provvedimenti di conformazioni per violazioni di specifiche prescrizioni del RE di cui al Capo V del Titolo III	€ 500,00	Titolare
omissione degli adempimenti relativi alla tenuta del cantiere, all'occupazione e manomissione del suolo pubblico di cui agli articoli dal 32 al 38 del presente RE	€ 500,00	Titolare

5. Sono fatte salve le sanzioni previste specificatamente dai singoli articoli del presente Regolamento o sanzioni relative ad altri profili, previste da altre normative di settore caratterizzate da specialità.

6. Con provvedimento motivato, oltre all'applicazione della sanzione, viene intimato al trasgressore di conformarsi alle disposizioni del RE.

**- TITOLO V -**  
**NORME TRANSITORIE**

**Articolo 100 - Aggiornamento del Regolamento Edilizio**

1. Il presente Regolamento Edilizio, è soggetto a periodico aggiornamento, ed a tal fine sono ammesse in ogni tempo, da parte dei cittadini, professionisti, Ordini e Collegi professionali ed organismi rappresentativi di associazioni di categoria, sindacali, ecc., osservazioni e/o proposte motivate di modifica. Con cadenza annuale, il Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio provvede a presentare al Consiglio una relazione di monitoraggio e verifica degli effetti del nuovo Regolamento.

**Articolo 101 - Disposizioni transitorie**

1. Il presente Regolamento, divenuta esecutiva la deliberazione di approvazione definitiva, verrà depositato nella Segreteria Comunale per 15 (quindici) giorni consecutivi per una libera visione al pubblico ed entrerà in vigore il giorno successivo alla scadenza dei termini di pubblicazione.
2. Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento è abrogato il precedente Regolamento Edilizio.
3. Alla data di entrata in vigore di cui al comma 1 restano disciplinati dal Regolamento Edilizio previgente i seguenti interventi edilizi:
  - a) le opere pubbliche già approvate;
  - b) i permessi di costruire già presentati (fatta salva la facoltà del titolare di richiedere l'applicazione del nuovo regolamento edilizio);
  - c) le segnalazioni d'inizio attività (SCIA), comunicazioni di inizio lavori asseverate (CILA), le comunicazioni di inizio lavori (CIL) di cui al D.P.R. 380/2001 e alla L.R. 65/2014 e s.m.i. o ogni altra pratica edilizia già presentate e giacenti presso l'Ufficio comunale.
4. Ad esclusione dei casi di cui all'art. 143 della L.R. 65/2014 e s.m.i., le varianti in corso d'opera agli interventi di cui al comma 3 sono realizzate secondo il presente Regolamento.
5. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento, sono da ritenersi automaticamente superate per effetto di successive sopravvenute nuove disposizioni di Legge di natura sovraordinata.

**Articolo 102 – Validità**

Fino all'approvazione del Piano Operativo, le disposizioni del presente Regolamento prevalgono sulle disposizioni di livello comunale che abbiano ad argomento gli stessi contenuti. Dall'entrata in vigore del Piano Operativo, le disposizioni di livello comunale del presente Regolamento modificate dal Piano Operativo decadono, salvo che le misure di salvaguardia del nuovo strumento urbanistico non dispongano altrimenti.

Le disposizioni degli articoli da Art. 46 - *Categorie di locali e superfici*, a Art. 62 - *Dotazione di servizi igienici e assistenziali degli ambienti destinati a funzioni diverse da quella abitativa*, sostituiscono le disposizioni sui medesimi argomenti del Regolamento d'Igiene dall'entrata in vigore del presente regolamento.

### Art. 103 - Corrispondenze

Ai fini dell'applicazione corretta della normativa comunale, e di ogni altra attestazione per la quale si rendesse necessario assimilare le attuali classificazioni di zona a quelle contenute nel DM 2 aprile 1968, n. 1444 e nel Codice dell'ambiente (Dlgs n° 152/2006), nella seguente tabella sono stabilite le loro corrispondenze:

CORRISPONDENZE		
SIGLA	D.M. 2 aprile 1968, n. 1444	Regolamento Urbanistico
A	<p>le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;</p>	<p>TS (2° comma art. 31 del RU)                      Gli edifici storici in ambito urbano ed extraurbano ancorchè non ricadenti all'interno dei tessuti storici TS (1° comma art. 38 del RU)                      AT 28 (Città storica)</p> <p>Si, So, Up, Cu, Cs, Ss, Ch, Op, Pc, Me, Ar (per i servizi) e Pg, Va, Vc, Ps e Vp (per il verde) inerenti tessuti TS e AT 28</p> <p>ACT 3, ACT 13, ACT 14, AT 12</p>
B	<p>le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq</p>	<p>TR1 e TR2 (4° comma art. 41 del RU)</p> <p>Si, So, Up, Cu, Cs, Ss, Ch, Op, Pc, Me, Ar (per i servizi) e Pg, Va, Vc, Ps e Vp (per il verde) inerenti tessuti TR1 e TR2</p> <p>ACT 9, ACT 12, ACT 15, ATP, AT con sigla RU</p>
C	<p>le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B)</p>	<p>ACT 1, ACT 2, ACT 4, ACT 5, ACT 6, ACT 8, AT interessate da PdL, PP, PEEP</p>
D	<p>le parti del territorio destinate a nuovi</p>	<p>TP (2° comma art. 42 del RU)</p>

	insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati	Me, Ap, Va e Vc inerenti tessuti TP AT interessate da PIP o PdL
E	le parti del territorio destinate ad usi agricoli	Le parti del territorio oggetto del TITOLO III – Il territorio rurale, del RU (2° comma art. 70 del RU)
F	le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (attrezzature per la istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi), attrezzature sanitarie ed ospedaliere, parchi pubblici urbani e territoriali)	Sp, Su, Os, Ct, Am,Cn (per servizi) ed Ag, Pt e Zoo (per verde)
<p><b>NOTA BENE:</b> Le aree AT, ATC ed ATP per le quali non sia stata firmata la convenzione attuativa o, al giugno 2018, non sia stato rilasciato permesso di costruire, non hanno più validità, la corrispondenza è data per eventuali attestazioni o certificazioni si rendessero in futuro necessarie.</p>		
	<b>Allegato 5 parte IV Codice dell’Ambiente</b>	<b>Regolamento Urbanistico</b>
Colonna A	Siti ad uso Verde pubblico, privato e residenziale	Le aree sopra definite A, B ed F
Colonna B	Siti ad uso Commerciale e Industriale	Le aree sopra definite D e le aree AT, ATC ed ATP per le quali siano previsti edifici con funzioni commerciali, direzionali o produttive, limitatamente alle aree di loro pertinenza
<p><b>NOTA BENE:</b> In attesa dello specifico regolamento previsto dal Codice per l’Ambiente, le aree agricole sono prive di limiti formalizzati, si rimanda alla specifica istruttoria ambientale per la determinazione dei limiti accettabili</p>		

Per quanto attiene alle corrispondenze relative all’allegato 5 della IV parte del Codice per l’ambiente, essa va considerata come prima approssimazione, da confermare a seguito di specifica analisi del sito e per le effettive funzioni in atto o previste dal piano, in modo specifico e particolare per le attività in sede impropria.