



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

- Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 134 del 18/10/2021
- Modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 32 del 17/04/2023
- Modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 36 del 26/05/2025

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 - Conferenza di Servizio Ristretta

Articolo 12 - Commissione per il paesaggio

Articolo 13 - Modalità di presentazione e gestione anche telematica delle pratiche edilizie

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 – Opere che non necessitano di sanatoria edilizia

Articolo 16-bis - Accertamento di conformità

Articolo 17 – Accertamento di conformità in sanatoria con adeguamento nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali ai sensi dell'art. 36-bis DPR 380/2001

Articolo 18 – *Abrogato*

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 – Permessi di costruire convenzionati - Convenzione Urbanistica

Articolo 24 - Disposizioni di coordinamento con gli strumenti di pianificazione

Articolo 25 - Inagibilità

Articolo 26 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi, rateizzazioni e monetizzazione - parcheggi di relazione

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 - *Abrogato*

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 igienico-sanitari dei locali

Articolo 45 bis - Requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione – Disposizioni generali

Articolo 45 ter - Disposizioni generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Articolo 45-quater - Particolari casistiche per interventi sul patrimonio edilizio storico esistente equiparabile alle zone omogenee A del DM 1444/68 o sottoposto alla Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.L. 42/2004

Articolo 46 – *Abrogato*

Articolo 47 – *Abrogato*

Articolo 48 – *Abrogato*

Articolo 49 – *Abrogato*

Articolo 50 – *Abrogato*

Articolo 51 – *Abrogato*

Articolo 52 – *Abrogato*

Articolo 53 – Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno

Articolo 54 – *Abrogato*

Articolo 55 – *Abrogato*

Articolo 56 – *Abrogato*

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 – *Abrogato*
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

Articolo 94 – *Abrogato*

Articolo 95 – Scale

Articolo 96 – Opere di corredo 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 – *Abrogato*

Articolo 103 – Corrispondenze

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** – *Abrogato*

- **Allegato n° 5** – *Abrogato*

- **Allegato n° 6** – *Abrogato*

- **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 è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;

- **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.

3. Abrogato

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** - Abrogato
- **Allegato n° 5** - Abrogato
- **Allegato n° 6** - Abrogato
- **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 alla D.G.R. 524/2018. 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%3%A0-edilizia>.

6. Abrogato

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. Abrogato

4. Abrogato

5. Abrogato

6. Abrogato

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.

2. Abrogato

3. Abrogato

4. Abrogato

5. Abrogato

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. Abrogato

3. Abrogato

4. Abrogato

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

1. Le opere, gli interventi e i manufatti con rilevanza edilizia o privi di rilevanza edilizia, nonché la disciplina delle destinazioni d’uso sono definiti dal D.P.R. n. 380/2001 “Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia” e dalla L.R. n. 65/2014 “Norme per il Governo del Territorio” e dal Glossario della attività edilizia libera Decreto Legislativo 25 novembre 2016, n.222.

2. Abrogato

3. Abrogato

4. Abrogato

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”.

2. Abrogato

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.

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 ai capo IV della l. 241/1990 (art. 142 comma 13 della L.R. 65/14 e s.m.i.).

4.2. Abrogato

5. Abrogato

5.1. Abrogato

6. Abrogato

7. Abrogato

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.", consultabile sul sito internet della Regione Toscana.

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, consultabile sul sito internet della Regione Toscana.

- 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'art. 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. Abrogato

Articolo 11 - Conferenza di Servizio Ristretta

1. A far data dal 17 Aprile 2023, la Commissione Edilizia Comunale è abrogata.
2. Sono sottoposte al parere della Conferenza di Servizio Ristretta le istanze edilizie che, per le loro caratteristiche, a giudizio del Dirigente del Servizio richiedono un esame congiunto dei diversi profili di competenza del Servizio (edilizio, urbanistico, architettonico, ambientale, ecc.).
3. Abrogato
4. Abrogato
5. La Conferenza Ristretta è formata dal Dirigente del Servizio Urbanistica e dai titolari delle due UOC del Servizio ed è regolamentata da atto dirigenziale.
6. I verbali delle adunanze sono riuniti in apposito registro elettronico.
7. Abrogato
8. Abrogato
9. Abrogato
10. Abrogato

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, o di mancata presenza per due sedute consecutive senza giustificazione, esso sarà sostituito entro 30 giorni dalla data della comunicazione, attingendo dall'elenco dei tecnici che sono stati individuati nell'ambito dello stesso bando.

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.

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. Abrogato

10. Abrogato

Articolo 13 – Modalità di presentazione e gestione anche telematica delle pratiche edilizie

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. Abrogato

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.

5. Abrogato

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. Abrogato

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, 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. Si rinvia integralmente alle disposizioni normative sovraordinate.
2. Abrogato
3. Abrogato
4. Abrogato
5. Abrogato
6. Abrogato
7. Abrogato
8. Abrogato
9. Abrogato
10. Abrogato
11. Abrogato

Articolo 16 – Opere che non necessitano di sanatoria edilizia

1. Fatto salvo quanto espressamente previsto dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria:

a) Abrogato;

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 vigenza 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) Abrogato

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) Abrogato

2. Secondo quanto disposto dall'art. 31 della legge 17 Agosto 1942, n° 1150, gli edifici costruiti entro il 24 Maggio 1962 (data di 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 indipendentemente dalla eventuale presenza di una licenza edilizia. In allegato al Regolamento, è riportato il perimetro delle zone definite dal Regolamento Edilizio del 1934 entro il quale 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, l'avente titolo può 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 attesti 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 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 del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 65/2014.

5. Abrogato

6. Abrogato

7. Abrogato

8. Abrogato

9. Abrogato

Articolo 16-bis – Accertamento di conformità

1. Per gli interventi realizzati in parziale difformità o con variazioni essenziali dai titoli edilizi si rinvia alle disposizioni del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 65/2014.

Articolo 17 – Accertamento di conformità in sanatoria con adeguamento nelle ipotesi di cui all'art. 36-bis DPR 380/2001

1. Abrogato

2. Abrogato

3. Nel caso di sanatoria edilizia con opere che non possono essere sanate 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 o di formazione del titolo nel caso di SCIA. 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.

b) Valutazione in sede di fase istruttoria della proposta di adeguamento di conformità alla vigente normativa urbanistico-edilizia e comunicazione di accoglimento dell'istanza, con invito ad eseguire le opere edilizie di adeguamento assegnando un termine di non oltre 180 giorni con presentazione, ad ultimazione dei lavori di adeguamento, di documentazione fotografica dell'immobile e della relazione asseverata del tecnico abilitato che attesti l'avvenuta esecuzione dei lavori in perfetta conformità alla proposta progettuale di adeguamento.

c) Rilascio del provvedimento in sanatoria (permesso di costruire o Attestazione di Conformità in sanatoria).

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. Abrogato

7. Abrogato

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 – Abrogato

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" corredata da apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale completa di tutti i nulla osta e adempimenti eventualmente necessari alla esecuzione delle opere e, ad avvenuto ripristino, con la presentazione di deposito di istanza di "Fine lavori ripristino parziale o totale" corredata 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.
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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Abrogato

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. L'elenco degli elaborati, in relazione alle specifiche caratteristiche del Piano Attuativo, è approvato con Determinazione Dirigenziale.
6. Abrogato

Articolo 23 - Piani Attuativi – Permessi di costruire convenzionati- Convenzione Urbanistica

1. La Convenzione, da trasciversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare, insieme al Piano Attuativo, nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio del prescritto titolo abilitativo. Nei casi di permesso di costruire convenzionato, la convenzione è approvata con Determinazione Dirigenziale prima del rilascio del relativo titolo edilizio. Essa, in analogia allo schema generale di riferimento predisposto dal Comune, deve prevedere tra l'altro:
 - a) la cessione gratuita e immediata, 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;
- c) i termini di ultimazione delle fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- d) la subordinazione del rilascio dei titoli abilitativi edilizi dei fabbricati al completamento delle opere di urbanizzazione o, 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 di cui al punto precedente quale nulla-osta ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi dei fabbricati;
- 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 del rilascio 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 fideiussioni, 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 se dovute;
- 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 gli strumenti di pianificazione

1. Ferme restando le previsioni degli strumenti urbanistici e le normative di settore (ad es.: normativa idraulica, verifica della permeabilità, etc.) e con riferimento al d.p.g.r. 39/R/2018, non vengono 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) Abrogato;
 - c) Abrogato;
 - d) Abrogato
 - 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. Abrogato
4. Abrogato
5. Abrogato
6. Abrogato
7. Abrogato
8. Abrogato

Articolo 25 - 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. 26 del DPR 380/2001.
- 3. Abrogato
- 4. Abrogato
- 5. Abrogato
- 6. Abrogato
- 7.-Abrogato
- 8. Abrogato
- 9. Abrogato
- 10. Abrogato

Articolo 26 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi, rateizzazioni e monetizzazione. Parcheggi di relazione.

- 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, fermo restando che il parametro dalla sostituzione edilizia 0,9 sarà applicato a far data dal 01/01/2026:

interventi	Restauro e Risanamento conservativo	ristrutturazione conservativa e ricostruttiva senza ampliamenti	ristrutturazione con ampliamenti	sostituzione edilizia
coefficiente	0,2	0,5	0,8	1 (0,9)

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 nei casi di cui al comma precedente, 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/manufatti storici;
- c) Abrogato
- d) Abrogato
- e) Abrogato
- f) Abrogato
- 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 degli spazi pubblici.

7. La dotazione relativa ai parcheggi di relazione 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.

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

PP 224,42 euro/mq

VP 204,02 euro/mq

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

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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 8.

13. 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.

14. Abrogato

15. Abrogato

16. 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 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%.

17. Abrogato

18. 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 esclusivamente su casi applicativi concreti, 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.
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.
4. Abrogato
5. Abrogato
6. Abrogato
7. Abrogato
8. Abrogato

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. Abrogato
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 qualora dovuto ai sensi della vigente normativa (fatti salvi eventuali nulla-osta comunque denominati se dovuti).

6. Abrogato

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 s.m.i., 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. Abrogato

3. Abrogato

4. Abrogato

5. Abrogato

6. Abrogato

7. Abrogato

8. Abrogato

9. Abrogato

- 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, come da modulistica regionale.
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.
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.

3. 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.

4. Abrogato

5. 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.

6. Alla comunicazione di fine lavori deve essere sempre allegata tutta la documentazione prevista per legge o in virtù delle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo.

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 Comune 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.

3. In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copia consultabile dei documenti previsti per legge.

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. Abrogato

- 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. Le recinzioni devono essere opportunamente segnalate per i non vedenti e deve essere garantito il passaggio pedonale per i portatori di disabilità.

8. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso 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.

9. Abrogato

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 previsti nelle comunicazioni e/o titoli edilizi disciplinati dalla L.R. 65/2014 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.

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 - Abrogato

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.
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 Comune ingiunge gli opportuni provvedimenti salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
5. Abrogato
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.
5. 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 e 135 bis della L.R. 65/2014:
 - in tutti gli interventi di Nuova Edificazione, Ristrutturazione Urbanistica e Sostituzione Edilizia,
 - in caso di Ripristino di edifici o parti di essi crollati,
 - in caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva,
 - in caso di interventi pertinenziali comportanti una volumetria aggiuntiva.
3. Abrogato
4. Abrogato
5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non modificano 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 previsti dalla attuale normativa.
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); per la definizione della sagoma si rinvia alla all'art. 34 del DPGR 39/R/2018.

1.2. Abrogato

1.3 Abrogato

1.4. Abrogato

1.5. Nelle nuove costruzioni, negli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, addizione volumetrica, nonché negli ampliamenti fuori sagoma e/o sopraelevazioni, fatti salvi i casi di deroghe previste dalla vigente normativa con carattere sovraordinato e quanto previsto al successivo comma 1.11, la distanza minima da rispettare tra fabbricati, non dovrà essere inferiore a ml. 6,00; tale distanza inderogabile, è misurata a raggio di cerchio tra ogni punto della proiezione emergente dal terreno degli edifici medesimi. (v. schemi seguenti).

1.6. Abrogato

1.6.1 -Abrogato

1.6.2 Abrogato

1.6.3 Abrogato

1.6.4 Abrogato

1.6.5 Abrogato

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.

1.8. Abrogato

1.9. I manufatti edilizi pertinenziali, che apportano modifiche ai luoghi ove installati (garage, ripostigli, ecc.) non sono tenuti a rispettare le norme sulle distanze minime fra edifici 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.

1.10. Ai fini della misura delle distanze come definite ai commi precedenti e successivi, 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.

Distanze tra pareti finestrate e non finestrate

1.11. Fatte salve le ulteriori precisazioni di cui all'art. 9 D.M. 1444/1968 e art. 140 della L.R. 65/2014 per le diverse zone territoriali, la distanza minima inderogabile tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, è pari a ml. 10,00 e si misura in modo lineare tracciando linee perpendicolari rispetto alle pareti degli edifici, (V. schemi seguenti).

Nelle zone C), o ad esse equiparate, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68, 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.

La distanza minima inderogabile tra pareti non finestrate, ancorché appartenenti alla medesima unità immobiliare, non deve essere inferiore a 6,00 ml.

1.12. Affinché le pareti possano essere considerate "diverse" queste devono avere un disallineamento non inferiore a mt. 1,50. Non sono considerate pareti finestrate:

- a. le pareti prive di aperture;
- b. le pareti che presentino solo porte o finestre a servizio di vani scala;
- c. le pareti che presentino aperture qualificate come luci, ai sensi dell'art. 901

del Codice Civile.

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 su questa.

1.14. Abrogato

1.15. Abrogato

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 impediscono l'ingresso di luce naturale.

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;
- a metri 2, qualora la costruzione sia completamente interrata.

Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine nel caso di costruzioni da realizzarsi in aderenza o in appoggio sul muro del fabbricato confinante preesistente posto sul confine, purché l'ampliamento sia contenuto entro l'ingombro plano-altimetrico del fabbricato confinante.

2.2. È ammessa deroga a quanto prescritto al precedente comma, 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. Abrogato

3. Distanze dei fabbricati dalle strade. Fuori dai centri abitati

3.1. La distanza dal confine stradale è la minima distanza, misurata in modo perpendicolare rispetto alla stessa, 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 interrate), nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali 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 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 dei centri abitati

4.1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare per le nuove costruzioni (anche interrato) o per gli ampliamenti fronteggianti le strade, salvo diverse precisazioni nella strumentazione urbanistica, 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. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) ml. 3,00 per le strade di tipo A,
- b) ml. 2,00 per le strade di tipo D, E ed F.

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. Fatti salvi i disposti di cui al D.P.R. n. 753 del 11/07/1980, per interventi di recupero con variazione dalla sagoma, nonché per cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante 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, secondo l'articolo 45 bis del presente Regolamento, "ad abitazione non permanente" o "non abitabili", per questi ultimi non è consentito il mutamento di destinazione d'uso a vani "ad abitazione permanente" o "abitabili" salvo il caso in cui facciano parte di una parete già finestrata e fatto salvo il rispetto dei requisiti aero-illuminanti.

6.2. Per gli immobili edificati antecedentemente all'entrata in vigore del D.M. 1444/'68 (17 Aprile 1968), è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso da vani "ad abitazione

non permanente” o “non abitabili” a vani “ad abitazione permanente” o “abitabili” indipendentemente dal posizionamento tra fabbricati.

7 - Precisazioni in caso di sanatoria edilizia

7.1. Nei casi di sanatoria edilizia di edifici autorizzati prima del 17 Aprile 1968, le suddette verifiche circa le distanze 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. Abrogato

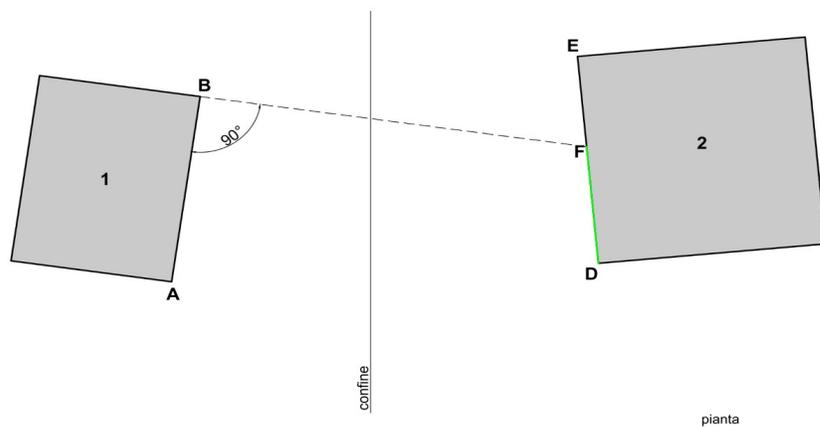
8 - Deroghe alle distanze minime

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.

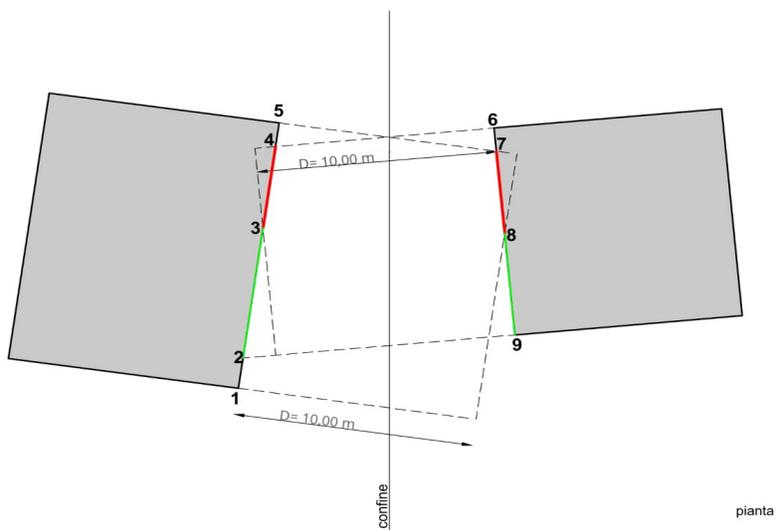
8.2. Sono del pari consentiti gli adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi nonché di abbattimento delle barriere architettoniche nei termini dell’art. 34 comma 3 del d.p.g.r. 39/R/2018, quali scale di sicurezza, ecc.

Seguono alcuni schemi illustrativi, precisando che sono fatte salve le diverse casistiche di cui all’art. 9 del D.M. 1444/1968 per le diverse zone territoriali.

Schema 1 FRONTEGGIO FRA PARETI DI EDIFICI

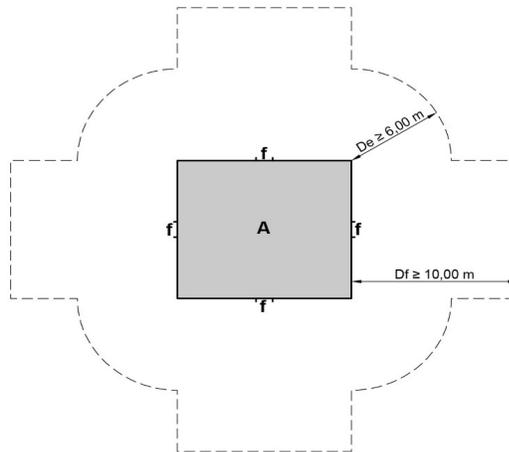


— DF | FRONTEGGIO DELLA PARETE AB DELL'EDIFICIO 1 SULLA PARETE ED DELL'EDIFICIO 2



—	1-2, 6-7	PORZIONI DI PARETI NON FRONTEGGIANTI
—	3-4, 7-8	PORZIONI DI PARETI FRONTEGGIANTI POSTE A DISTANZA < 10,00 M
—	2-3, 8-9	PORZIONI DI PARETI FRONTEGGIANTI POSTE A DISTANZA > 10,00 M

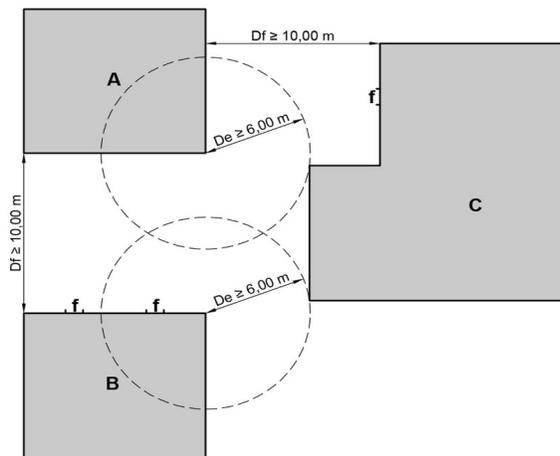
Schema 2
DISTANZA EDIFICI
FASCIA DI RISPETTO TRA EDIFICI



A	EDIFICIO	Dc	DISTANZA EDIFICI
f	FINESTRA	Df	DISTANZA PARETI FINESTRATE

pianta

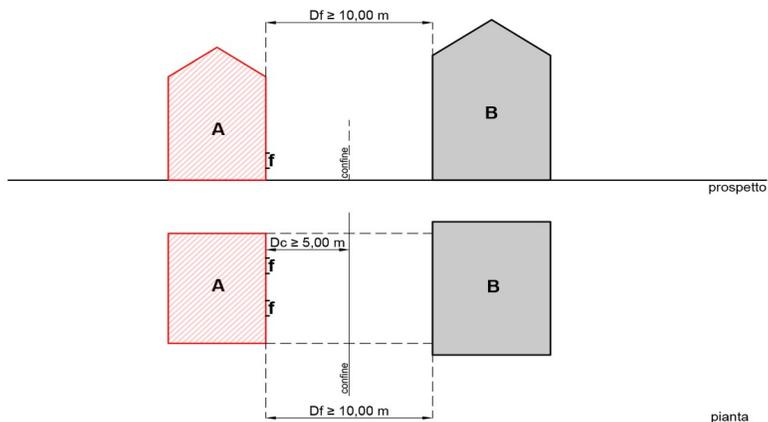
Schema 3
DISTANZA EDIFICI
FASCIA DI RISPETTO TRA EDIFICI



A,B,C	EDIFICI	Dc	DISTANZA EDIFICI
f	FINESTRA	Df	DISTANZA PARETI FINESTRATE

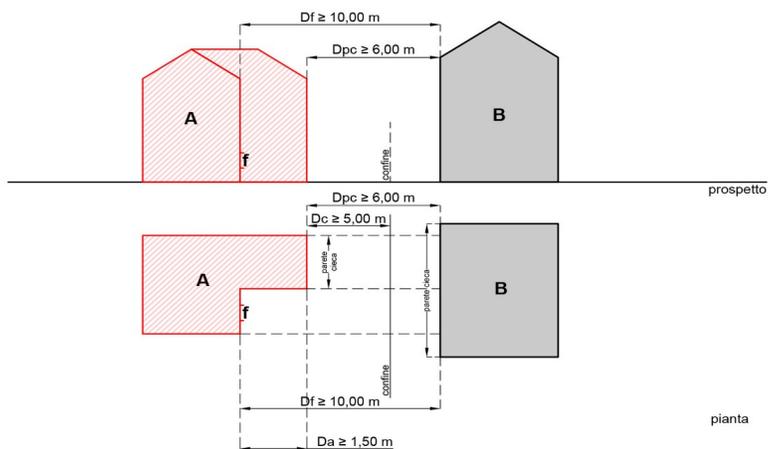
pianta

Schema 4 DISTANZA EDIFICI INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE EDIFICI CON PARETI FINESTRATE ANTISTANTI



A	NUOVA COSTRUZIONE	Dc	DISTANZA DAL CONFINE
B	EDIFICIO ESISTENTE	Df	DISTANZA PARETI FINESTRATE
f	FINESTRA		

Schema 5 DISTANZA EDIFICI INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE EDIFICI CON PARETI FINESTRATE ANTISTANTI

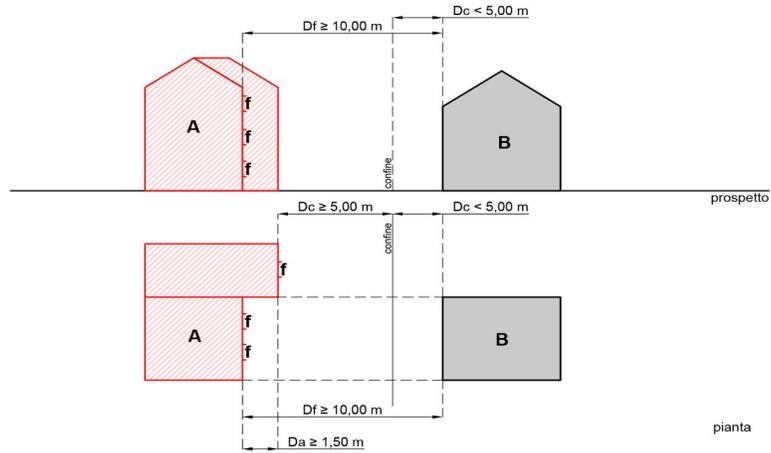


A	NUOVA COSTRUZIONE	Dc	DISTANZA DAL CONFINE
B	EDIFICIO ESISTENTE	Df	DISTANZA PARETI FINESTRATE
f	FINESTRA	Dpc	DISTANZA PARETI CIECHE
Da	DISTANZA ARRETRAMENTO		

Schema 6

DISTANZA EDIFICI

INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE
EDIFICI CON PARETI FINESTRATE ANTISTANTI

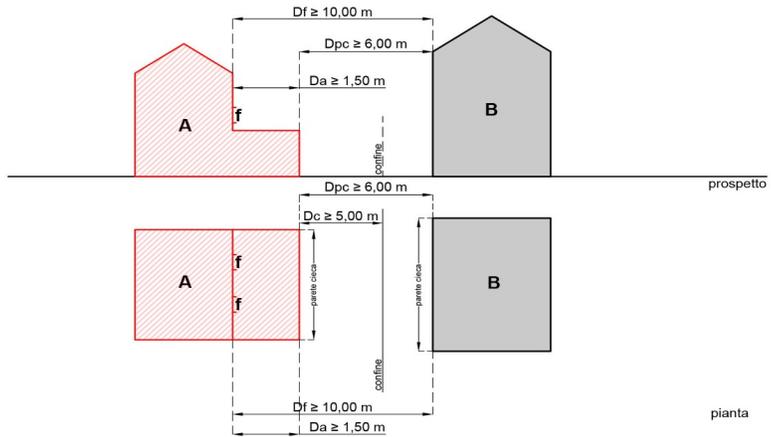


A	NUOVA COSTRUZIONE	Dc	DISTANZA DAL CONFINE
B	EDIFICIO ESISTENTE	Df	DISTANZA PARETI FINESTRATE
f	FINESTRA	Da	DISTANZA ARRETRAMENTO

Schema 7

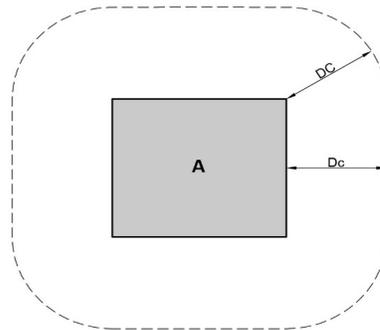
DISTANZA EDIFICI

DISTANZA FRA PARETI DI EDIFICI A GRADONI



A	NUOVA COSTRUZIONE	Dc	DISTANZA DAL CONFINE
B	EDIFICIO ESISTENTE	Df	DISTANZA PARETI FINESTRATE
f	FINESTRA	Dpc	DISTANZA PARETI CIECHE
Da	DISTANZA ARRETRAMENTO		

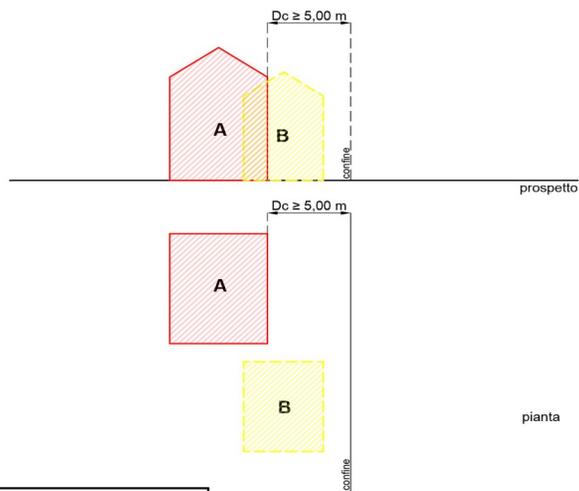
Schema 8 DISTANZA CONFINI



pianta

A	EDIFICIO
Dc	DISTANZA DAL CONFINE

Schema 9 DISTANZA CONFINI - EDIFICI ESISTENTI SOSTITUZIONE EDILIZIA



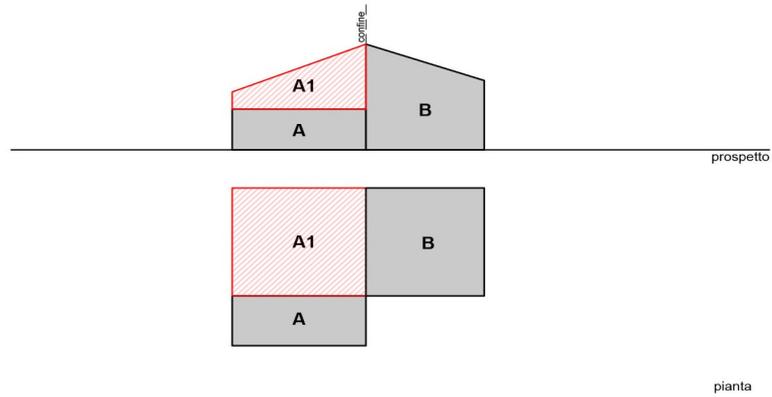
pianta

A	EDIFICIO OGGETTO DI INTERVENTO
B	EDIFICIO ESISTENTE OGGETTO DI DEMOLIZIONE
Dc	DISTANZA DAL CONFINE

Schema 10

DISTANZA CONFINI - EDIFICI ESISTENTI

INTERVENTO DI SOPRAELEVAZIONE IN ADERENZA
AMPLIAMENTO CONTENUTO ENTRO L'INGOMBRO PLANO-ALTIMETRICO DEL FABBRICATO CONFINANTE

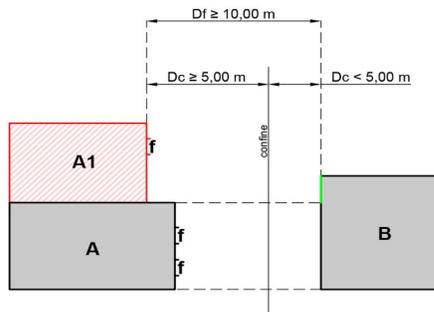


A	PORZIONE DI EDIFICIO NON SOGGETTA AD INTERVENTO DI SOPRAELEVAZIONE
A1	SOPRAELEVAZIONE LIMITATA ALL'ESTENSIONE PLANO-ALTIMETRICA DELLA SAGOMA
B	EDIFICIO ESISTENTE

Schema 11

DISTANZA EDIFICI

INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE O AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE
EDIFICI CON PARETI FINESTRATE ANTISTANTI



pianta

A1	NUOVA COSTRUZIONE / AMPLIAMENTO	Dc	DISTANZA DAL CONFINE
A,B	EDIFICI ESISTENTI	Df	DISTANZA PARETI FINESTRATE
f	FINESTRA		

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 all'art. 13 comma 7 del D.Lgs. 18/2023, si dovrà preventivamente acquisire apposito certificato di idoneità all'uso potabile rilasciato dalla ASL come indicato dal 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. Abrogato

5.4. Abrogato

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 interventi di nuova costruzione e sul patrimonio edilizio esistente 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. Abrogato

7.3. Abrogato

7.4. Abrogato

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.

8.2. 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 (acquedotto, rete fognaria, ecc.) 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 urbanistiche soggette a piano attuativo, a permesso di costruire e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sono subordinate alla preventiva acquisizione dei pareri degli enti gestori e dell'ente proprietario del sedime interessato dai lavori.

Articolo 45 – Requisiti igienico-sanitari dei locali

1. Le presenti disposizioni di carattere igienico sanitario relative ai locali d'abitazione e ai locali di lavoro integrano, quelle contenute nel vigente Regolamento d'Igiene comunale, nei termini dell'art. 5 dello stesso, 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 parere dell’Azienda Sanitaria Locale competente per territorio non è più previsto essendo tutte le condizioni derogabili contenute nel presente regolamento.

Art. 45 bis – Requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione – Disposizioni generali

1. Si richiamano integralmente le disposizioni del D.M. Sanità 5/7/1975 relative ai requisiti igienico-sanitari;

2. I parametri e i requisiti definiti nei successivi commi sono da applicare 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;
- Ampliamento (solo per la parte in ampliamento).

Definizione e dimensione degli alloggi

3. Fermo restando quanto previsto all’art. 30 del DPGR 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). Pertanto non rientrano nella definizione di alloggio i vani collegati da scale condominiali o da percorsi esterni.

Fatti salvi diversi dimensionamenti previsti dallo Strumento Urbanistico in base alle zone, la superficie minima di ciascun alloggio 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.

Dimensioni dei locali

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

<i>Superfici minime e requisiti dei locali destinati ad abitazione</i>			
<i>Tipo di locali</i>	<i>Superficie utile (mq)</i>	<i>Lato minore (m)</i>	<i>Parametri da applicare</i>
<i>Camere da letto per una persona</i>	9	Proporzionate nei rapporti dimensionali	Parametri dei locali adibiti ad abitazione permanente o abitabili
<i>Camere da letto per due persone e soggiorni</i>	14		
<i>Soggiorno con angolo cottura</i>	18		
<i>Cucine abitabili</i>	9		
<i>Altri vani adibiti ad</i>	9		

<i>abitazione permanente</i>			
<i>Cucinotto</i>	Compresa tra 4 e 9	≥ 2	Parametri dei locali adibiti ad abitazione non permanente o non abitabili
<i>Servizio igienico principale</i>	≥ 3	$\geq 1,20$	
<i>Altri vani adibiti ad abitazione non permanente o non abitabili (soffitte, ripostigli, cantine, ecc.)</i>	—	—	

5. Si considerano porzioni di uno stesso locale gli spazi collegati da aperture aventi superfici non inferiori a 4 mq, ad esempio soggiorno con angolo cottura.

6. I locali adibiti a servizio igienico principale devono possedere i requisiti minimi riportati in tabella:

<i>Superfici minime e requisiti dei Servizi igienici</i>	
<i>Superficie</i>	3,00 mq
<i>Larghezza</i>	1,20 m
<i>Accesso</i>	divieto di accesso diretto da cucina, spazio cottura, soggiorno, ammesso tramite antibagno, in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet. 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.
<i>Dotazione sanitari per alloggio</i>	vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia

7. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità abitativa, le dimensioni minime e la dotazione minima è richiesta per il servizio igienico principale.

8. 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.

Altezza libera dei locali

9. L'altezza dei vani è definita dal DPGR 39/R2018 e l'altezza minima di ciascun locale è stabilita dal DM 5/7/1975 integrato con i valori minimi riportati nella tabella che segue:

Altezze minime dei locali di abitazione				
<i>Tipo di locali</i>	<i>Locali con altezza omogenea</i>	<i>Locali con altezza non omogenea</i>		
	<i>Altezza minima</i>	<i>Altezza media</i>	<i>Altezza</i>	<i>Condizioni</i>

	(m)	(m)	minima (m)	
Locali ad abitazione permanente	2,70	2,70	2,20	le porzioni con altezza minore di m 2,70 non devono comunque superare il 50% del totale della superficie del locale
Locali ad abitazione non permanente	2,40	2,40	2,00	le porzioni con altezza minore di m 2,40 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale

Aerazione e illuminazione locali

10. Si definisce superficie aeroilluminante di un locale la superficie finestrata apribile misurata convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre prospettante direttamente su spazi liberi esterni, che non dovrà essere 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;

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

12. Per ogni alloggio deve essere garantita la ventilazione trasversale mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti o su fronti ortogonali.

13. Per gli edifici realizzati dopo il Luglio 1975 le superfici di illuminazione dovranno garantire un fattore di luce diurna medio pari almeno al 2%.

14. Il servizio igienico principale delle abitazioni deve essere sempre ventilato ed illuminato da una propria finestra di superficie pari a quella prescritta per i locali abitabili con un minimo di mq 0,38 (1/8 della sup. minima).

La finestra può essere sostituita da adeguato impianto di aspirazione meccanica nei seguenti casi:

- per il secondo servizio igienico;

- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (nei casi di cambi d'uso o per le unità derivate in caso di frazionamento) in cui non sia possibile dotare di finestra la stanza da bagno per motivi che devono essere comunque esplicitati.

15. I lucernari possono concorrere al raggiungimento della superficie aero-illuminante minima nella misura massima del 50%.

16. Concorre altresì al rispetto del rapporto di illuminazione naturale l'area vetrata di portoni, portoncini e porte-finestre, misurata ad un'altezza di 0,60 metri dal pavimento del vano interessato.

Art. 45-ter – Disposizioni generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, purché non comportino frazionamento con aumento di unità immobiliari o cambio d'uso urbanisticamente rilevante, è

sempre consentito il mantenimento di condizioni in essere che non verifichino 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 l'intervento nel suo complesso consegua un miglioramento della situazione preesistente (interventi igienico-sanitari migliorativi su abitazioni esistenti sono: apertura od ampliamento di finestre, fusione di vani 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, ecc.).

E' altresì consentito il mantenimento delle condizioni igienico-sanitarie poste in essere anche nel caso di cambio d'uso da abitazione rurale ad abitazione civile.

2. 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.

Art. 45-quater Particolari casistiche per interventi sul patrimonio edilizio storico esistente equiparabile alle zone omogenee A del DM 1444/68 o sottoposto alla Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.L. 42/2004

1. Nel caso di interventi di recupero di edifici esistenti classificati dallo strumento urbanistico di valore storico equiparati alle zone A ai sensi del D. M. 1444/68, ivi inclusi interventi di frazionamento e cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, è ammessa una superficie finestrata fino al limite massimo di 1/12 della superficie di pavimento.

In caso di edifici vincolati ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 42/2004, tale limite può essere ulteriormente ridotto fino al limite massimo di 1/16 della superficie di pavimento.

In ogni caso, per ciascun locale adibito ad abitazione permanente (o vani abitabili), l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore all'1 per cento.

2. Nel caso di interventi di recupero di edifici esistenti classificati dallo strumento urbanistico di valore storico equiparati alle zone A ai sensi del D. M. 1444/68 o sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 42/2004, ivi inclusi interventi di frazionamento e cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, con riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti:

- l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione può essere mantenuta, purché non inferiore a ml 2,40, riducibili a ml 2,20 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni e i ripostigli; 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 ove prescritti dal DM 05/07/1975 e dalle normative vigenti per le diverse tipologie di locali;

- devono essere comunque integralmente rispettati tutti i restanti parametri e requisiti igienico-sanitari.

Art. 46 Abrogato

Art. 47 - Abrogato

Art. 48 - Abrogato

Art. 49 - Abrogato

Art. 50 - Abrogato

Art. 51 - Abrogato

Art. 52 - Abrogato

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

1. Si rinvia alle definizioni degli art. 53-54-55 del DPGR39/R/2018 e al Regolamento d'igiene.
2. Abrogato
3. Abrogato
4. Abrogato
5. Abrogato

Art. 54 - Abrogato

Art. 55 - Abrogato

Art. 56 - Abrogato

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

1. In relazione alla destinazione funzionale, si rinvia integralmente alla specifica normativa di settore e agli “*Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro*”, approvati con DGRT n. 211 del 28/02/2022.
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.-Abrogato
4. Abrogato

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

1. Si rinvia integralmente alla specifica normativa di settore e agli “*Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro*”, approvati con DGRT n. 211 del 28/02/2022.
2. Abrogato
3. Abrogato

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

1. Si rinvia integralmente alla specifica normativa di settore e agli “*Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro*”, approvati con DGRT n. 211 del 28/02/2022.

2. ~~Abrogato~~

3. Abrogato

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

1. Si rinvia integralmente alla specifica normativa di settore e agli “*Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro*”, approvati con DGRT n. 211 del 28/02/2022.

2. Abrogato

3. Abrogato

4. Abrogato

5. Abrogato

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

1. Si rinvia integralmente alla specifica normativa di settore e agli “*Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro*”, approvati con DGRT n. 211 del 28/02/2022.

2. Abrogato

3. Abrogato

4. Abrogato

5. Abrogato

6. Abrogato

7. Abrogato

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

1. Si rinvia integralmente alla specifica normativa di settore e agli “*Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro*”, approvati con DGRT n. 211 del 28/02/2022.

2. Abrogato

3. Abrogato

4. Abrogato

5. Abrogato

6. Abrogato

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 della L.R. 65/2014. Ai fini di una efficace applicazione delle disposizioni del presente articolo, in ambito residenziale, si rinvia alla consultazione delle “linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana” approvate con D.G.R. 322/2005 e s.m.i..

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 della Parte Seconda 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

3.1. Per gli obblighi relativi alle prestazioni energetiche degli edifici si rinvia integralmente alla vigente normativa in materia.

3.2. Abrogato

3.3. Abrogato

3.4. Abrogato

4. Produzione energia da fonti rinnovabili

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 alla vigente normativa in materia..

4.2. 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 Soprintendenza.

4.3. Nel centro storico e nelle zone omogenee “A” di cui al D.M. 1444/68 o ad esse assimilate dal vigente Strumento Urbanistico, i pannelli dovranno essere integrati nelle coperture e dovranno rispettare quanto di seguito stabilito circa posizione e qualità dei materiali:

1. non dovranno essere visibili dalle percorrenze principali prospicienti il fabbricato;

2. dovranno avere una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, predisponendo la mascheratura di eventuali telai, con l’utilizzo di forme, materiali e colore di adeguata integrazione estetica;

3. i serbatoi/boiler o altri accessori dovranno essere posti all’interno dei volumi costruiti.

4. non dovranno essere riflettenti.

5. Riduzione dei rifiuti

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

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 alla L.R. 65/2014, se provviste di spazi scoperti, 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.

6.7. Abrogato

7. Inquinamento acustico

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

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

9.1. Per gli impianti a vivaio o 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 dalle civili abitazioni, 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.);

9.2. Fermo restando l'obbligo del ricorso ai principi generali di difesa integrata ex art. 19 del D.Lgs. n. 150/2012, per l'utilizzo di prodotti fitosanitari si rimanda al vigente Regolamento d'igiene e alle normative di settore.

10. Disponibilità della documentazione tecnica degli edifici

10.1. Al fine di informare gli utenti sull'utilizzazione più appropriata dell'edificio ed in particolare sugli impianti tecnici e di ottimizzare le operazioni di manutenzione, si ritiene 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

11.1. Per gli interventi di Nuova Edificazione, Ristrutturazione Urbanistica e di 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 una parte delle alberature di cui ai commi precedenti, non siano collocabili nell'area/lotto di pertinenza, sarà possibile piantarle in aree pubbliche, messe a disposizione dal Comune (o monetizzarle) 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 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. Abrogato

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 oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata di cui alla L.R. 65/2014, la realizzazione della classe energetica globale "A", ove non prescritta per legge 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. Abrogato

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.
- a) 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.

- b) 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.

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. Deroghe a indici edilizi, distanze e altezze

6. Sono consentite le deroghe previste dalla vigente normativa sovraordinata.

6.1. Abrogato

6.2. Abrogato

Articolo 66 – Prevenzione dei rischi territoriali

1. Per la normativa antisismica si rinvia alla specifica disciplina nazionale e regionale di settore.

2. La pericolosità geologica delle aree di versante è quella definita nel Piano stralcio Assetto Idrogeologico – PAI delle Autorità di Bacino Distrettuali territorialmente competenti, quella dell’Appennino Settentrionale, quella del Fiume Po e nel Piano Strutturale. Per l’esecuzione degli interventi deve anche essere preso come riferimento la normativa contenuta nel **Regolamento 30 gennaio 2020, n. 5/R - Disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche**, oltre alle disposizioni della Legge forestale della Toscana (21 Marzo 2000, n° 39) e del relativo Regolamento (DPGR 8 Agosto 2003, n° 48/R), qualora le opere ricadano in aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

3. La pericolosità idraulica da alluvione del per il territorio comunale è quella definita dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni – PGRA delle Autorità di Bacino Distrettuali territorialmente competenti, quella dell’Appennino Settentrionale e quella del Fiume Po. 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.

Attuale	<i>Permeabile (mq)</i>	1000
	<i>Semipermeabile (mq)</i>	0
	<i>Impermeabili (mq)</i>	0
Progetto	<i>Permeabile (mq)</i>	0
	<i>Semipermeabile (mq)</i>	0
	<i>Impermeabili (mq)</i>	1000

a) Stato attuale

<i>Permeabile</i>	$\text{mq } 1000 \times 0,06 \text{ m/h} \times 0,3 = 18 \text{ mc/h}$
<i>Impermeabile</i>	0
<i>Deflusso totale</i>	18 mc/h (5 l/s)

b) Stato di progetto

<i>Permeabile</i>	0
-------------------	---

<i>Impermeabile</i>	$1000 \text{ mq} \times 0,06 \text{ m/h} \times 1.0 = 60 \text{ mc/h}$
<i>Deflusso totale orario</i>	60 mc/h (16.6 l/s)
<i>Incremento di deflusso da invasare</i>	$60 - 18 \text{ mc/h} = 42 \text{ mc/h}$

Per ovviare all'incremento di deflusso è quindi necessario predisporre un volume di accumulo con capienza pari a 42 mc. La bocca tarata in uscita dovrà essere dimensionata sulla base del deflusso attuale, pari quindi a 5 l/s.

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. Abrogato

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. Abrogato

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 la pianificazione urbanistica 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 intersezione 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. Abrogato

4.4. Abrogato

4.5. Abrogato

4.6. Abrogato

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. Abrogato

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.
4. La superficie dei marciapiedi deve essere antisdrucchiolevole, regolare, compatta.
5. Abrogato

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. Abrogato
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.
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. Abrogato

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. Abrogato
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 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. Abrogato

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 ricettore 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.
- d) E' fatto divieto di lasciare gli edifici privi di tinteggiature o correntemente definite "al grezzo".

- e) Eventuale rivestimento a cappotto deve essere realizzato in maniera uniforme con uguale spessore sull'intera facciata dell'edificio. La realizzazione del cappotto termico sugli edifici storicizzati dovrà salvaguardare le invarianti tipo-morfologiche presenti sugli stessi (marcapiano, cornici e apparati decorativi in genere);

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) Abrogato

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.

5. Impianti tecnologici in genere

5.1. 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;

5.2. 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.

5.3. 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 ocludano 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.

5.4. 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.

6. 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 – Abrogato

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.

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. Nell'area del Centro Storico (zona A) 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-

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. Abrogato
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.
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.
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.
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. Abrogato

7. Fatto salvo il rispetto di eventuali condizioni o divieti contenuti nello strumento urbanistico, vengono definite le seguenti tipologie di recinzioni in base alla zona del territorio comunale in cui ricadono:

7.1. Zone agricole

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.

b) Le recinzioni dei fondi delle aziende agricole sono disciplinate dal regolamento urbanistico.

7.2. Altre zone del territorio comunale

si potranno avere le seguenti recinzioni, comunque di altezza massima non superiore a 2.20 m:

a) rete con pali metallici/lignei ed eventuale cordolo ~~cordolo~~ di base di altezza non superiore a cm. 30;

b) costituite da cancellata metallica con eventuale cordolo di altezza non superiore a cm. 30;

c) 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.

d) siepe con rete o ringhiera o staccionata in legno dovranno essere utilizzate specie autoctone (alloro, rosmarino, bosso, ...), in particolare nei contesti paesaggistici;

e) 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 essere sostituiti, vanno ripristinati nel loro aspetto visibile, raccordandoli, nel caso di sostituzione di parti, a quelli non interessati da lavori.

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.

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 e cavedi

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, ristrutturazione edilizia ricostruttiva devono essere rispettate le seguenti disposizioni:
per i cortili:
a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore a 10,00 ml;
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., devono essere rispettate le seguenti disposizioni:
per i cortili:
a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore a 10,00 ml;
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 e cavedi 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 – Abrogato

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 (2a+p deve essere compreso tra 62 e 64 cm), inoltre la pavimentazione deve essere antiscivolo. Le ringhiere delle scale devono garantire i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso il vuoto, dovranno avere l'altezza minima 1,00 ml. e avere una conformazione tale da non essere attraversabile da una sfera del diametro di 10 cm.
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.
3. Abrogato
4. Le scale condominiali non possono avere la disposizione dei gradini a ventaglio, né essere del tipo a chiocciola, salvo che la pedata verifichi una larghezza minima pari a ml. 0,30 misurata a ml. 1,20 dal lato esterno.
5. Nelle abitazioni sono ammissibili le scale a chiocciola come collegamento tra locali di uno stesso alloggio o di vani abitativi con altri accessori, con larghezza minima della rampa pari a ml. 0,80; in ogni caso la larghezza minima della pedata dovrà essere di almeno cm. 30 nella linea di passo.
6. Abrogato
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 – Opere di corredo pertinenziali

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 di cui al comma 1 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, leggerezza e facile amovibilità (tali manufatti non devono pertanto avere strutture tali da necessitare di adempimenti di natura antisismica):

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 o su superfici pavimentate mediante sistemi di ancoraggio 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, da utilizzarsi 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 ml 3.00 e superficie coperta non superiore a 20.00 mq. 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 composta da elementi verticali e da sovrastanti elementi orizzontali e/o inclinati 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; i pergolati non potranno superare il 30% della superficie del piano di riferimento. Nel caso di unità immobiliare distribuita su più piani, si deve intendere la superficie utile riferita al piano principale.

Il pergolato potrà prevedere altresì la sistemazione di impianto fotovoltaico in sommità a condizione che venga lasciato un grado di permeabilità tra i pannelli.

f) Pergotenda (anche bioclimatica): struttura leggera a sostegno di tenda scorrevole composta da elementi verticali e da sovrastanti elementi orizzontali o inclinati. Tale struttura non potrà superare il 30% della superficie del piano di riferimento.

g) VEPA: si rinvia alla definizione di cui all'art. 6 del DPR 380/2001.

h) Vasche idromassaggio: vasche idromassaggio con superficie non superiore a mq. 5, semplicemente appoggiate al suolo o su superfici pavimentate;

i) Piccole piscine stagionali: piscine con superficie non superiore a 20 mq., destinate ad essere rimosse entro un termine non superiore a 180 giorni, facilmente amovibili, semplicemente appoggiate al suolo o su superfici pavimentate, senza vani tecnici.

2. Ad esclusione delle aree di pertinenze del patrimonio edilizio storico soggetto alla categoria d'intervento del Restauro e Risanamento conservativo, è consentita la realizzazione, previo idoneo titolo edilizio, di:

- una tettoia pertinenziale 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), con le seguenti limitazioni:
 - la superficie coperta massima non dovrà superare mq 24;
 - l'altezza media interna non dovrà essere superiore ml 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.
- una serra solare, quale elemento di architettura bioclimatica finalizzato esclusivamente ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare. Deve essere priva dei requisiti e delle dotazioni atti a consentire la permanenza continuativa di persone, compresi gli impianti di climatizzazione artificiale. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto. Tale struttura non potrà superare il 30% della superficie del piano di riferimento.

3. Abrogato

4. Abrogato

- 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. Abrogato

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:

	SANZIONE	SOGGETTO
mancanza in cantiere del cartello	€ 250,00	Titolare
mancanza 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. Abrogato

- 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.
2. Le variazioni e le modifiche normative che non hanno valenza discrezionale, sono effettuate mediante determinazione da parte del Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio.

Articolo 101 - Disposizioni transitorie

1. Abrogato
2. Abrogato
3. Abrogato
4. Abrogato
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 - Abrogato

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	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;	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) Si, So, Up, Cu, Cs, Ss, Ch, Op, Pc, Me, Ar (per i servizi) e Pg, Va, Vc,

		<p>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 insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati</p>	<p>TP (2° comma art. 42 del RU) Me, Ap, Va e Vc inerenti tessuti TP AT interessate da PIP o PdL</p>
E	<p>le parti del territorio destinate ad usi agricoli</p>	<p>Le parti del territorio oggetto del TITOLO III – Il territorio rurale, del RU (2° comma art. 70 del RU)</p>
F	<p>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)</p>	<p>Sp, Su, Os, Ct, Am,Cn (per servizi) ed Ag, Pt e Zoo (per verde)</p>

	Allegato 5 parte IV Codice dell'Ambiente	Regolamento Urbanistico
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>NOTA BENE: 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.