

**Comune di Marciana Marina**

*Provincia di Livorno*

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**ART. 106 DELLA L.R. 65/2014**

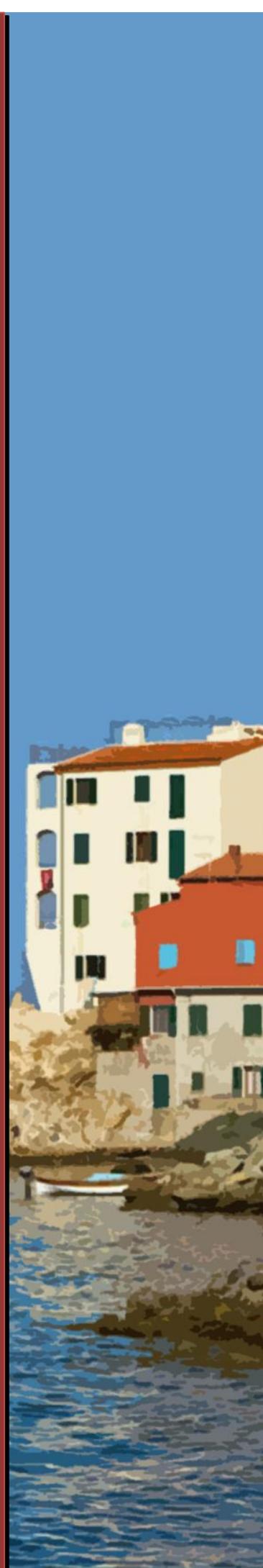


**Arch. Giovanni Parlanti**

*Progettista*

**RUP. GEOM. ROSARIO NAVARRA**

**APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N 42 DEL 22/12/2022**



Giugno 2021

<b>PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>6</b>
<b>Capo I - Natura e contenuti del regolamento edilizio</b> .....	<b>6</b>
Art. 1 - Struttura del Regolamento Edilizio .....	6
Art. 2 - Disciplina generale dell'attività edilizia.....	6
<b>PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA</b> .....	<b>7</b>
<b>TITOLO I –DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</b> .....	<b>7</b>
<b>Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi</b> .....	<b>7</b>
Art. 3 - Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico dell'Edilizia .....	7
Art. 4 - Modalità di presentazione e gestione delle Pratiche Edilizie .....	7
Art. 5 - Elaborati del progetto edilizio.....	8
Art. 6 - Modalità di redazione e presentazione dei piani attuativi .....	10
Art. 7 - Richiesta integrazioni, archiviazione, voltura dei titoli abilitativi .....	13
Art. 8 - Attività edilizia libera .....	14
Art. 9 - Attestazione di Agibilità.....	14
Art. 10 - Sanatoria a seguito della realizzazione di opere di adeguamento .....	16
Art. 11 - Sanatoria edilizia ai sensi dell'art.40 della L. n.47/85.....	17
Art. 12 - Opere per le quali non occorre la sanatoria .....	17
Art. 13 - Correzione di errate rappresentazioni grafiche .....	17
Art. 14 - Modalità di annullamento e archiviazione spontanea delle Pratiche Edilizie .....	18
Art. 15 - Costituzione e composizione della Commissione per il Paesaggio .....	18
Art. 16 - Modalità di funzionamento della Commissione per il Paesaggio .....	19
Art. 17 - Opere soggette al parere della Commissione del Paesaggio .....	19
Art. 18 - Modalità di coordinamento con il SUAP.....	20
<b>CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI</b> .....	<b>20</b>
Art. 19 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati .....	20
Art. 20 - Certificato di destinazione urbanistica.....	20
Art. 21 - Proroga dei termini di decadenza del Permesso di Costruire e della SCIA .....	21
Art. 22 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità .....	21
Art. 23 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Criteri applicativi, rateizzazioni ed altre disposizioni .....	22
Art. 24 - Opere a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione .....	23
Art. 25 - Restituzione del contributo.....	23
Art. 26 - Pareri preventivi .....	24
Art. 27 - Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche fuori pubblica fognatura .....	24
Art. 28 - Ordinanze e interventi urgenti .....	25

Art. 29 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio .....	26
Art. 30 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti .....	26
Art. 31 - Concorsi di urbanistica e architettura ove possibili .....	26
<b>TITOLO II –DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>26</b>
Art. 32 - Comunicazioni di inizio dei lavori .....	26
Art. 33 - Comunicazioni di fine lavori .....	27
Art. 34 - Comunicazioni tardiva di fine lavori.....	27
Art. 35 - Comunicazioni di fine lavori per CILA .....	28
Art. 36 - Occupazione di suolo pubblico .....	29
<b>CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>29</b>
Art. 37 - Principi generali per l'esecuzione dei lavori .....	29
Art. 38 - Punti fissi di linea e di livello.....	29
Art. 39 - Conduzione di cantiere e recinzioni provvisorie .....	30
Art. 40 - Cartelli di cantiere .....	31
Art. 41 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni .....	31
Art. 42 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamento di ordigni bellici .....	31
<b>TITOLO III - DISPOSIZIONI PER QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI .....</b>	<b>31</b>
<b>CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO .....</b>	<b>32</b>
Art. 43 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici - requisiti prestazionali .....	32
Art. 44 - Destinazioni d'uso .....	32
Art. 45 - Distanze minime dai confini di proprietà .....	33
Art. 46 - Distanze dai limiti del lotto urbanistico .....	34
Art. 47 - Distanze minime tra edifici .....	34
Art. 48 - Distanze minime dalle strade .....	36
Art. 49 - Norme comuni in materia di distanze.....	37
Art. 50 - Caratteristiche dei lotti edificabili.....	37
Art. 51 - Soppalchi .....	38
Art. 52 - Scale .....	38
Art. 53 - Camini e canne fumarie. Evacuazione dei prodotti di combustione, fumi e vapori di cottura e aria trattata	39
Art. 54 - Dotazioni Impiantistiche .....	40
Art. 55 - Superfici aero-illuminanti.....	42
Art. 56 - Requisiti prestazionali degli edifici e compatibilità ambientale .....	43
Art. 57 - Requisiti di sicurezza .....	43
Art. 58 - Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici .....	44
Art. 59 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo.....	44
Art. 60 - Dimensionamento e caratteristiche degli alloggi e dei locali di abitazione .....	46

Art. 61 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei luoghi di lavoro .....	47
Art. 62 - Dispositivi di aggancio sui tetti .....	48
<b>CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO .....</b>	<b>48</b>
Art. 63 - Passi carrabili.....	48
Art. 64 - Strade .....	49
Art. 65 - Portici e sottopassaggi.....	49
Art. 66 - Piste ciclabili .....	49
Art. 67 - Aree per parcheggio .....	50
Art. 68 - Accessi ai parcheggi .....	52
Art. 69 - Piazze e aree pedonalizzate.....	52
Art. 70 - Passaggi pedonali e marciapiedi .....	53
Art. 71 - Chioschi/dehors e gazebi.....	54
Art. 72 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni-strutture per mostre permanenti o provvisorie posizionate su suolo pubblico e privato .....	55
Art. 73 - Aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto .....	56
Art. 74 - Recinzione di spazi pubblici o di uso pubblico .....	56
Art. 75 - Numerazione civica.....	56
<b>CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE.....</b>	<b>56</b>
Art. 76 - Realizzazione e salvaguardia delle aree verdi.....	56
Art. 77 - Parchi urbani e giardini di interesse storico .....	57
Art. 78 - Sentieri.....	58
Art. 79 - Tutela del suolo e del sottosuolo.....	59
<b>CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE.....</b>	<b>60</b>
Art. 80 - Approvvigionamento idrico.....	60
Art. 81 - Tipologia delle acque di scarico .....	60
Art. 82 - Tipologia dei ricettori delle acque reflue.....	61
Art. 83 - Impianti di smaltimento delle acque meteoriche .....	61
Art. 84 - Distribuzione dell'energia elettrica .....	62
Art. 85 - Distribuzione del gas.....	62
Art. 86 - Ricarica dei veicoli elettrici.....	63
Art. 87 - Telecomunicazioni .....	63
<b>CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO .....</b>	<b>64</b>
Art. 88 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	64
Art. 89 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici .....	65
Art. 90 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali .....	67
Art. 91 - Allineamenti .....	67
Art. 92 - Disposizioni di particolate tutela e piano del colore.....	68
Art. 93 - Coperture degli edifici .....	69

Art. 94 - Illuminazione pubblica.....	70
Art. 95 - Impianti tecnologici a servizio degli edifici.....	71
Art. 96 - Serramenti esterni degli edifici.....	72
Art. 97 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe .....	73
Art. 98 - Cartelloni pubblicitari.....	76
Art. 99 - Muri di cinta e recinzioni.....	77
Art. 100 - Beni culturali e edifici storici .....	78
<b>CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI .....</b>	<b>79</b>
Art. 101 - Disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche .....	79
Art. 102 - Serre bioclimatiche .....	80
Art. 103 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici .....	80
Art. 104 - Coperture, canali di gronda e pluviali.....	81
Art. 105 - Strade e passaggi privati, cortili .....	82
Art. 106 - Cavedi, pozzi luci e chiostrine.....	82
Art. 107 - Intercapedini e griglie di areazione .....	83
Art. 108 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali .....	83
Art. 109 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza .....	84
Art. 110 - Piscine ed altre opere di corredo agli edifici.....	85
<b>TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....</b>	<b>87</b>
Art. 111 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	87
Art. 112 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori .....	88
Art. 113 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.....	88
<b>TITOLO V - NORME TRANSITORIE .....</b>	<b>90</b>
Art. 114 - Deroghe .....	90
Art. 115 - Tolleranze di cantiere.....	90
Art. 116 - Disposizioni transitorie .....	90

## PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo I - Natura e contenuti del regolamento edilizio

#### Art. 1 - Struttura del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento, ai sensi e per gli effetti dell'Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 (G.U.268 del 16.11.2016) in attuazione dell'articolo 4, comma 1-sexies del DPR n. 380/2001, per le relative finalità di semplificazione e uniformità, è redatto secondo 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 Maggio 2018.

2. Ai sensi dell'Intesa e del suo recepimento da parte della Regione Toscana, il Regolamento edilizio si articola in due parti:

- Parte prima, "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia", nella quale è semplicemente richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale
- Parte seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia", nella quale è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, compresa quella delle modalità costruttive ai sensi dell'art. 4, comma 1 del DPR 380/01, ordinata nel rispetto della struttura generale uniforme dello schema-tipo di Regolamento edilizio.

#### Art. 2 - Disciplina generale dell'attività edilizia

1. Nel territorio comunale si applica tutta la disciplina generale dell'attività edilizia, di carattere sovraordinato statale e regionale, la quale opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nel Regolamento Edilizio, con particolare riferimento:

- a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
  - e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
  - e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
  - e.3. alle servitù militari;
  - e.4. agli accessi stradali;
  - e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
  - e.6. ai siti contaminati;
- f) la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
- g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.
- h) ogni altra disciplina anche di settore caratterizzata da regime speciale inerente la materia urbanistico edilizia.

2. Ai sensi dell'Intesa e del suo recepimento da parte della Regione Toscana, per quanto attiene la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale, nelle materie elencate al punto 4 dello schema di regolamento edilizio tipo, si fa espresso rinvio a:

- le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, come recepite da parte della Regione Toscana in allegato B alla DGRT 524/18 e ricomprese nel DPGR 39/R/2018;
- la modulistica unificata come recepita e aggiornata dalla Regione Toscana;
- la ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, come recepita e integrata da parte della Regione Toscana in allegato C alla DGRT 524/18, contenente elenco delle disposizioni inerenti il procedimento per il rilascio, la presentazione e il controllo dei titoli abilitativi edilizi, nonché i requisiti generali delle opere edilizie (lettere da e.1 a e.6 del punto 4 dello schema-tipo), vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale, le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie.

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

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

#### **Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi**

##### **Art. 3 - Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico dell'Edilizia**

2. Ai sensi dell'art. 5 del dPR n. 380/2001, il SUE costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Acquisisce altresì presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento.

##### **Art. 4 - Modalità di presentazione e gestione delle Pratiche Edilizie**

1. Le pratiche edilizie di cui al comma 3 possono essere presentate esclusivamente in modalità telematica utilizzando l'apposito Portale dell'Edilizia raggiungibile dalla Sezione SIT del sito web del comune di MARCIANA MARINA.

2. La presentazione di pratiche edilizie eseguita senza l'utilizzo del Portale Telematico SUE comporterà l'archiviazione d'ufficio dell'istanza/comunicazione, senza che questa produca effetti.

3. Sono obbligatoriamente presentate tramite il portale telematico SUE:

- a) Comunicazione di Inizio Lavori
- b) Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata
- c) Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- d) Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Variante
- e) Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria
- f) Permesso di Costruire
- g) Permesso di Costruire in Sanatoria
- h) Attestazione di Conformità in Sanatoria

- i) Parere Preventivo
- l) Attestazione Asseverata di Agibilità
- m) Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria
- n) Autorizzazione Paesaggistica Semplificata
- o) Compatibilità Paesaggistica

4. Tramite il Portale Telematico SUE è gestito l'intero iter amministrativo della pratica edilizia. Pertanto, eventuali integrazioni e/o comunicazioni relative alla pratica edilizia dovranno essere presentate unicamente mediante l'utilizzo del Portale Telematico SUE. La presentazione di integrazioni e/o comunicazioni trasmessa senza l'utilizzo del Portale Telematico SUE comporterà l'archiviazione d'ufficio e la documentazione prodotta non produrrà effetti sull'iter della pratica di riferimento.

#### **Art. 5 - Elaborati del progetto edilizio**

1. La documentazione da depositare ai fini dell'acquisizione dei diversi titoli edilizi, deve contenere tutte le indicazioni necessarie per verificare la conformità del progetto alla vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, tramite idonei elaborati, rappresentativi dello stato precedente all'intervento, dello stato di progetto e dello stato di sovrapposizione. A tale scopo è definita, nelle tabelle che seguono, a carattere esemplificativo, la documentazione di progetto, da appropriare alla tipologia di intervento, da depositare a corredo della modulistica.

2. Gli elaborati costituenti il progetto devono essere depositati in forma telematica, a partire dal 1° gennaio 2021, tramite il portale dedicato, e redatti con formato, scala e composizione tali da consentirne un'efficace consultazione, secondo le specifiche tecniche richieste dal portale stesso.

3. La numerazione e denominazione degli elaborati dovrà essere indicata come segue, seguendo le indicazioni delle tabelle successive:

- 0\_modulo
- 1\_bollo
- 2\_diritti\_segreteria
- 3\_procura\_doc\_identità
- 4\_RA ... \_relazione\_tecnica (utilizzando le sigle da RA a RS indicate nella seguente tabella)
- 5\_tav\_1\_MC\_estratto catastale\_urbanistico
- 6\_tav\_2\_QQ ... \_stato\_attuale (utilizzando le sigle da QQ a PR indicate nella seguente tabella)
- 7\_tav\_3\_QQ ... \_stato\_progetto (utilizzando le sigle da QQ a PR indicate nella seguente tabella)
- 8\_tav\_4\_QQ ... \_stato\_sovrapposto (utilizzando le sigle da QQ a PR indicate nella seguente tabella)
- 9\_DT...\_documentazione\_fotografica (utilizzando le sigle DT e/o AO indicate nella seguente tabella)
- N.\_ ... a seguire tutti gli altri elaborati numerati e nominati in maniera comprensibile (evitando l'uso di caratteri speciali, parentesi, accenti etc.);

<b>DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO - ELABORATI TESTUALI</b>	
<b>RA</b>	Relazione di analisi storico-critica atta a documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili classificati dallo strumento della pianificazione urbanistica, nei termini e modi da questo precisati.
<b>RT</b>	Relazione tecnico illustrativa contenente: - l'identificazione dell'immobile, in termini catastali, di destinazione urbanistica e di legittimità dello stato attuale; - l'illustrazione del progetto; - la dimostrazione di conformità del medesimo ai vincoli insistenti sull'immobile, alle diverse norme incidenti sull'attività edilizia, alla disciplina dello strumento della pianificazione urbanistica e del Regolamento Edilizio; - gli elementi idonei a illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi

	valori formali e di inserimento nel contesto e le caratteristiche dei materiali; - ricognizione delle urbanizzazioni esistenti, comprensiva dello schema degli smaltimenti e degli approvvigionamenti con relativi particolari tecnici (approvvigionamento idrico, smaltimento e depurazione, disponibilità di energia etc.).
<b>RB</b>	Relazione abbattimento barriere architettoniche, nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa in materia, comprensiva di dichiarazione di conformità e specifica delle eventuali soluzioni tecniche alternative.
<b>RI</b>	Relazione/dichiarazione di conformità sul rispetto delle norme igienico-sanitarie.
<b>RG</b>	Relazione di carattere geologico e/o geotecnico e/o idraulico, nei casi e nei termini prescritti dalle specifiche normative di settore.
<b>RS</b>	Relazioni tecnico specialistiche in materia di protezione acustica, impianti, contenimento dei consumi energetici, sicurezza in copertura (elaborato tecnico di copertura) e quanto altro previsto dalla vigente normativa di settore, comprensivi degli eventuali progetti.
<b>DF</b>	Documentazione fotografica di rilievo, generale e di dettaglio, dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo, estesa al fronte dell'edificio e al contesto urbano circostante, con planimetria dei punti di scatto
<b>AO</b>	Documentazione fotografica di rilievo, generale e di dettaglio, dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo, estesa al fronte dell'edificio e al contesto urbano circostante, con planimetria dei punti di scatto

<b>DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO - ELABORATI GRAFICI</b>				
Sigla	Descrizione	Stato attuale	Stato di progetto	Stato sovrapposto
<b>MC</b>	Estratto di mappa catastale e urbanistica vigente con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento	<b>X</b>		
<b>QQ</b>	Planimetria in scala 1/200 con indicazione delle quote plan-altimetriche del lotto interessato e degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili.	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>QC</b>	Planimetria in scala 1/200 con indicazione dell'area di proprietà, degli spazi pubblici e di tutti gli elementi che possono condizionare la progettazione quali collocazione e altezza degli edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali, corsi d'acqua, servitù pubbliche, alberature e opere a verde etc.	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>QV</b>	Planimetria in scala 1/200 delle aree a verde, sia pubbliche sia private, con indicazione delle superfici permeabili, delle alberature di medio e alto fusto e dei parametri che possano determinare la destinazione d'uso di bosco, ai sensi di legge.	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>SL</b>	Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade e agli edifici circostanti.	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>VU</b>	Tavola esplicativa analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia, scomposti in figure geometriche elementari quotate.		<b>X</b>	
<b>PI</b>	Piante nella scala minima 1:100 complete di quotatura delle dimensioni del fabbricato e di ciascun vano nonché delle aperture	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

	di facciata, indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto areoilluminante.			
<b>S</b>	Sezioni adeguatamente rappresentative nella scala minima 1:100, debitamente quotate, sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare, i rapporti altimetrici con le aree e gli edifici contigui.	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>PR</b>	Prospetti nella scala minima 1:100, con indicazione dei materiali, nei casi in cui siano previste modifiche in esterno.	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

*Formato file:* PDF/A sottoscritto con firma digitale;

*Formato richiesto di presentazione degli elaborati grafici:* formato "UNI A3" contenente la documentazione di progetto come definita nella precedente tabella. L'elaborato in formato A3 dovrà contenere un unico tema (pianta, prospetti, sezioni, ecc.) riprodotto nella scala minima indicata nella precedente tabella. Elaborati che superino i limiti del formato A3 sono ammessi, previo accordo con l'Ufficio, nel caso in cui la rappresentazione d'inquadramento generale dell'area di intervento ecceda tale formato, oppure per i disegni relativi a grandi edifici o progetti complessi;

4. Sono da considerarsi irricevibili tutte le tipologie di comunicazioni telematiche riferite a pratiche, integrazioni o comunicazioni che non pervengano tramite portale o con le caratteristiche definite dallo stesso.

5. I competenti uffici comunali si riservano la possibilità di richiedere il deposito di ulteriore e specifica documentazione, quale a titolo esemplificativo e non esaustivo: viste d'insieme dell'intervento (assonometrie, prospettive etc.) con inserimento ambientale nel contesto (foto inserimento, rendering etc.), verifica delle ombre portate etc.

#### **Art. 6 - Modalità di redazione e presentazione dei piani attuativi**

1. Sulla base delle disposizioni del Titolo V, Capo II della L.R. 65/20014 e dei regolamenti attuativi della medesima, nonché di quanto stabilito dagli strumenti della pianificazione urbanistica, il presente articolo stabilisce in dettaglio i contenuti, i caratteri e le modalità di redazione e presentazione dei piani attuativi, nonché gli elaborati necessari a garantire le relative attività di monitoraggio.

2. I piani attuativi, comunque denominati, costituiscono strumenti della pianificazione urbanistica di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, e possono essere di iniziativa pubblica e privata; in quest'ultimo caso i proprietari possono avvalersi di quanto disposto all'art. 108 della L.R. 65/2014 (Consorzi per la realizzazione di piani attuativi).

3. L'atto di approvazione del piano attuativo individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti a espropriazione secondo le procedure e le modalità di cui al D.P.R. 327/2001 e alla L.R. 30/2005.

4. I piani attuativi hanno i contenuti e validità di cui agli artt. 109 e 110 della L.R. 65/20014 e sono approvati dal Comune con le modalità di cui all'art. 111 della medesima Legge.

5. I piani attuativi devono contenere in generale:

- a) la **ricognizione del quadro conoscitivo di riferimento** ed eventuale integrazione, ove necessaria;
- b) la relazione illustrativa e di fattibilità che dà compiutamente conto della coerenza esterna e interna del piano e che ne motiva i contenuti, con riferimento agli aspetti paesaggistici e socioeconomici rilevanti per l'uso del territorio;
- c) il **quadro progettuale** comprendente la normativa tecnica di attuazione, l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area d'intervento, con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e le piazze, l'individuazione degli edifici, o parti di essi, oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle

specifiche categorie d'intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione, l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate e ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti e il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;

- d) le **disposizioni relative alla perequazione urbanistica o alle forme di compensazione urbanistica**, ove previste dal piano;
  - e) il **progetto delle opere di urbanizzazione** primaria e secondaria, comprendente l'individuazione progettuale di massima delle medesime e la localizzazione degli spazi riservati a opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle opere;
  - f) il **dettaglio delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare**, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e regionali (Piano particellare);
  - g) lo **schema di convenzione** atta a regolare gli interventi previsti dal piano e le correlate opere e interventi di interesse pubblico. Nel rispetto della validità del piano, l'attuazione di detti interventi può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento; in tal caso, per ogni stralcio funzionale, nella convenzione sono quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare, nonché le relative garanzie;
  - h) le **indagini geologico-tecniche** a supporto del piano, redatte ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011;
  - i) i **pareri preventivi di tutti gli enti gestori dei sottoservizi necessari** alle destinazioni d'uso previste.
6. I piani attuativi devono contenere in particolare:
- a) la ricognizione del quadro conoscitivo di riferimento dovrà comprendere:
    - 1) lo stralcio delle tavole del Piano Strutturale Intercomunale relative ai Sistemi e Sottosistemi Territoriali, alle Unità Territoriali Organiche Elementari e alle Invarianti strutturali di riferimento, in scala 1:10000, con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento comprendente un intorno di almeno ml. 500;
    - 2) lo stralcio delle tavole del Piano Operativo relative al Quadro generale della disciplina, in scala 1:5000, con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento comprendente un intorno almeno di ml. 500;
    - 3) lo stralcio delle tavole del Piano Operativo relative alla Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni, in scala 1:2000, con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento comprendente un intorno almeno di ml. 100;
    - 4) la cartografia, in scala 1:500 (o altra scala adeguata), dello stato di fatto, che evidenzi, con un intorno di almeno di ml. 100, gli spazi, le attrezzature e le infrastrutture a rete pubbliche (acquedotti, gasdotti, elettrodotti, fognature, illuminazione pubblica etc.), la situazione vincolistica, le specie arboree, le colture e le costruzioni eventualmente presenti e ogni altro elemento di conoscenza dell'area;
    - 5) il rilievo strumentale plano-altimetrico del terreno (colore rosso), in scala 1:500 (o altra scala adeguata), sulla base della mappa catastale (colore nero), che riporti le quote altimetriche ai capisaldi I.G.M. o catastali e triangolazioni riferite a capisaldi esistenti che non saranno modificati, completo della numerazione progressiva dei punti battuti di cui al libretto delle misure, nonché di alcune sezioni esplicative;
    - 6) il calcolo analitico e totale della superficie territoriale (St) d'intervento, in scala 1:1000 (o altra scala adeguata), con perimetro di piano suddiviso in figure geometriche semplici debitamente quotate e complete di elenco delle singole figure, da eseguire con la formula di Erone sulla base del rilievo strumentale di cui al punto 5);

- 7) la documentazione attestante la proprietà (dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di cui al D.P.R. 445/2000) delle aree comprese nel piano, l'estratto originale di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà, l'elenco delle particelle, la loro consistenza, partita e nome dei proprietari, esteso all'intero comparto d'intervento;
  - 8) l'inquadramento planimetrico, in scala 1:2000, con il perimetro di piano (colore magenta tratteggiato) sovrapposto all'estratto di mappa catastale aggiornata (colore nero) e alla cartografia tecnica regionale (colore ciano), completo di legenda ed elenco per particelle con superficie occupata e totale, in mq., nonché delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione suddivise in aree da cedere e aree d'uso pubblico;
  - 9) il rilievo metrico delle unità edilizie esistenti (piante, prospetti e sezioni in scala 1:200 o altra scala adeguata), con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale;
  - 10) la documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze, con planimetria dei punti di scatto;
- b) la **relazione illustrativa e di fattibilità** dovrà comprendere:
- 1) l'esposizione storico-descrittiva dell'area e dei fabbricati esistenti;
  - 2) le condizioni attuali dell'area di intervento, con riferimento ad aree edificate, uso del suolo, infrastrutture, servizi, attività presenti e documentazione fotografica;
  - 3) contenuti del progetto, con riferimento ad obiettivi, opere, distribuzione delle superfici, dimensionamento e attività previste;
  - 4) la verifica di conformità del piano agli atti di governo del territorio comunali e al Regolamento Edilizio, alla programmazione e pianificazione comunale di settore, al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P) e al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico, e il rispetto del quadro vincolistico di riferimento;
  - 5) le analisi socio-economiche che illustrino le finalità, i criteri e le modalità attuative degli interventi previsti;
  - 6) gli elaborati necessari a garantire le attività di monitoraggio;
  - 7) i pareri preventivi di tutti gli enti gestori dei sottoservizi necessari alle destinazioni d'uso previste;
  - 8) l'elenco degli elaborati facenti parte del progetto, compresi gli studi di supporto;
- c) il **quadro progettuale** dovrà comprendere:
- 1) le Norme Tecniche di Attuazione;
  - 2) la planimetria in scala 1:500 (o altra scala adeguata) quotata dell'intervento, sulla base della cartografia tecnica regionale (colore ciano), con l'individuazione del perimetro di piano e delle unità minime di intervento (colore magenta tratteggiato), la rappresentazione del progetto (colore nero) che evidenzia gli eventuali edifici recuperati, le aree destinate a nuova edificazione con l'ingombro massimo dei fabbricati sui lotti (colore rosso tratteggiato), quelle destinate a spazi scoperti privati e quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - 3) le tipologie edilizie con la rappresentazione, in scala 1:200 (o altra scala adeguata al tipo di intervento), delle piante, del prospetto principale e delle sezioni indicative con la quota del piano di calpestio riferita al marciapiede;
  - 4) il progetto in scala 1:500 (o altra scala adeguata al tipo di intervento) della rete di smaltimento liquami degli edifici, raccordata con la fognatura principale e l'eventuale ubicazione delle cabine per l'energia elettrica, con indicazione della rete di distribuzione da stabilirsi in collaborazione con l'ente gestore secondo i pareri di competenza;
  - 5) l'ubicazione delle eventuali isole ecologiche o dei luoghi chiusi di conferimento dei rifiuti per la raccolta porta a porta;
  - 6) l'ubicazione e verifica del dimensionamento delle aree permeabili e degli eventuali bacini di accumulo;
  - 7) la tabella dei dati urbanistici per il raffronto tra le previsioni di piano e di progetto;

- 8) la tabella dei lotti con l'elenco, per lotti, della superficie fondiaria (Sf), della superficie edificabile (SE), dell'altezza degli edifici (Hmax), del numero degli alloggi e delle distanze da confini e strade;
- 9) gli elaborati grafici dello stato di progetto, in scala 1:500, contenenti la situazione vincolistica dell'area e le indicazioni necessarie al fine di una precisa dimostrazione del rispetto delle distanze dai confini, dalle strade, tra costruzioni, dai corsi d'acqua, dagli elettrodotti etc.;
- d) le **altre indagini e dichiarazioni**, se previste, necessarie ai fini della definizione dello strumento della pianificazione urbanistica quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la legittimità urbanistica dell'attuale stato dei luoghi, la valutazione previsionale del clima acustico, la dichiarazione del progettista in merito al rispetto della normativa antisismica, le indagini e rilievo strumentale delle distanze dagli elettrodotti se presenti in prossimità dell'area d'intervento e dichiarazione del progettista in merito a tali risultanze;
- e) la **bozza di convenzione**.

7. Oltre a quanto sopra elencato, il Servizio Urbanistica può richiedere elaborati diversi quali: tipi edilizi, profili e sezioni in scala 1:200, fotomodellazione realistica e/o plastici in scala adeguata e quant'altro ritenuto necessario ai fini della comprensione del progetto presentato e/o dell'inserimento dello stesso nel contesto di riferimento.

8. Tutti gli elaborati dovranno essere forniti in triplice copia cartacea, nonché in formato digitale PDF accompagnati da una dichiarazione che ne attesti la corrispondenza con la documentazione cartacea. Quale supporto all'Ufficio, dovrà essere fornita anche copia dwg o dxf della versione definitiva della planimetria di progetto.

9. Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto prima della stipula della convenzione e comprendere, tra l'altro, il nominativo del collaudatore. Il collaudo dovrà seguire le disposizioni della normativa vigente in materia di lavori pubblici.

10. Prima dell'espressione del parere del responsabile del procedimento, il piano dovrà acquisire una valutazione preliminare da parte della Polizia Municipale relativamente al rispetto del D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della strada).

#### **Art. 7 - Richiesta integrazioni, archiviazione, voltura dei titoli abilitativi**

1. La completezza formale delle istanze presentate per l'ottenimento di permessi, autorizzazioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, è verificata dal Responsabile del Procedimento e qualora l'istanza stessa risulti incompleta dei documenti necessari alla sua istruttoria ovvero sia riscontrata l'inadeguatezza degli elaborati progettuali, ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie a fini istruttori, da presentarsi entro il termine perentorio di 30 giorni.

2. Nei casi di cui al comma 1, il termine del procedimento inizia nuovamente a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

3. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1 si applica ai richiedenti, in solido, la sanzione amministrativa pari a € 50,00, che dovrà essere versata nei successivi 30 giorni dalla notifica della sanzione.

4. Fatta salva l'applicazione della sanzione amministrativa, decorsi inutilmente 90 giorni dalla notifica della richiesta di integrazioni, l'istanza si intende decaduta e conseguentemente archiviata. L'archiviazione dell'istanza non dà diritto al rimborso dei diritti di segreteria che dovranno essere nuovamente versati nel caso di riproposizione dell'istanza.

5. In caso di inadempienza da parte del richiedente, protrattasi per oltre un anno dalla comunicazione di accoglimento dell'istanza con eventuale presentazione della documentazione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire, la determinazione di accoglimento si intende decaduta e la pratica verrà conseguentemente archiviata.

6. E' possibile chiedere una proroga dei termini di cui al comma 1 una sola volta ed unicamente per comprovati motivi correlati alla complessità dell'istanza o delle integrazioni richieste. La proroga concessa non potrà essere superiore a 30 giorni, decorsi inutilmente i quali si applicano i commi 3 e 4.

7. Qualora la SCIA risulti incompleta si applica la disciplina prevista dagli art. 145, 146 e 147 della L.R. n. 65/2014.

8. Qualora la CILA, ovvero la CIL, risulti incompleta dei documenti necessari alla sua istruttoria ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie a fini istruttori, da presentarsi entro il termine perentorio di 30 giorni, trascorso il quale la CILA, ovvero la CIL, si intende decaduta e conseguentemente archiviata. Può essere richiesta una proroga a tale termine, una sola volta, non superiore a 30 giorni, decorsi inutilmente i quali la CILA, ovvero la CIL, si intende decaduta e conseguentemente archiviata.

9. Ai sensi dell'art. 146, comma 4, ai fini della determinazione del termine di ritardo oltre il quale la data di efficacia dell'autorizzazione paesaggistica non è più quella di decorrenza dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio, ma decorre dalla stessa data dell'autorizzazione paesaggistica è:

- per la SCIA e per la CILA il termine è sei mesi dalla data di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica;
- per il Permesso di Costruire l'istanza relativa deve essere presentata entro sei mesi e nel caso di carenza documentale deve essere integrata entro il termine di un anno.

10. La voltura, atto con il quale viene trasferita la titolarità di un provvedimento, non dà luogo ad un nuovo provvedimento, ma consiste soltanto nella modifica dell'intestazione dell'atto amministrativo già esistente e non incide in alcun modo sul contenuto dello stesso che rimane del tutto identico ed invariato.

Il rilascio dell'atto di voltura da parte del Comune non viene effettuato nel caso di titoli assentiti in forma tacita (S.C.I.A., attività edilizia libera, ecc.), dove la voltura opera con la semplice trasmissione al comune dell'atto di trasferimento della proprietà o altra qualificazione idonea all'ottenimento del titolo edilizio.

## **Art. 8 - Attività edilizia libera**

1. Le opere, gli interventi e i manufatti realizzabili in regime di Attività Edilizia Libera, senza la previa Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del PIT, del Piano Strutturale, del Piano Operativo e del presente Regolamento Edilizio e, comunque, nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

2. Per la realizzazione o l'installazione delle opere, degli interventi e dei manufatti di cui al presente articolo, è comunque prescritto:

a) il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore;

b) il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali.

3. Fatto salvo quanto previsto ai precedenti commi 1 e 2, qualora sia presentata la CILA per la realizzazione o l'installazione delle opere, degli interventi e dei manufatti ricompresi nel novero:

a) dell'attività edilizia libera di cui all'art. 136, comma 1, della L.R. 65/2014;

b) delle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 137 della L.R. 65/2014;

c) del Glossario Edilizia Libera approvato con Decreto del MIT 2 marzo 2018

si procede all'archiviazione d'ufficio della CILA e la stessa non produce effetti.

## **Art. 9 - Attestazione di Agibilità**

1. L'attestazione di agibilità delle unità immobiliari è necessaria nei casi previsti dall'art. 149 della L.R. 65/2014.

2. Ai fini di quanto previsto dall'art. 146 comma 2 lettera d) della L.R. 65/2014 e fatto salvo il rispetto delle normative di settore vigenti, sono da ritenersi modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari per le quali è necessaria la presentazione dell'Attestazione di Agibilità, l'esecuzione di opere:

- a) che comportino l'installazione di nuovi impianti, la loro sostituzione integrale o l'ampliamento di impianti esistenti;
- b) classificabili come Ristrutturazione di Secondo Livello o superiore ai sensi del D.M. 26 giugno 2015;
- c) che comportino una variazione del livello di qualità dello spazio costruito in materia di accessibilità delle unità immobiliari, così come definito al comma 3.1 dell'art. 3 del D.M. 236/1989.

Fermo restando il rispetto delle norme antisismiche vigenti, non sono considerate modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, e pertanto non comportano la necessità di presentazione dell'attestazione di Agibilità, gli interventi privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità di cui all'art. 94-bis, comma 1, lett. c), del DPR 380/2001.

3. L'attestazione di Agibilità è inoltre necessaria nei casi di frazionamento di unità immobiliari.

4. All'attestazione di Agibilità deve essere allegata obbligatoriamente la seguente documentazione a pena di inefficacia della stessa attestazione:

- a) copia del certificato di collaudo statico della struttura, ai sensi della L. 1086/71, debitamente vidimato dal Genio Civile di LIVORNO, ovvero dichiarazione di regolare esecuzione resa dal Direttore dei Lavori per gli interventi non soggetti a collaudo;
- b) copia di conformità alla normativa antisismica, ai sensi della L. 64/74 e L.R. 88/82, rilasciato dal Genio Civile di LIVORNO;
- c) copia dell'accampionamento catastale all'Agenzia del Territorio con relative planimetrie con la dicitura di "conformità all'originale" con timbro e firma del tecnico e visura catastale attestante le nuove rendite immobiliari;
- d) dichiarazione congiunta del Direttore dei Lavori e del proprietario relativa al sistema di smaltimento dei liquami con la quale si attesta la conformità al progetto presentato ed alle norme vigenti in materia secondo l'apposito modello specifico in distribuzione;
- e) copia dell'Autorizzazione allo scarico dei reflui in ambiente rilasciato dall'ente preposto con dichiarazione congiunta del Direttore dei Lavori e del proprietario con la quale si attesta la conformità al progetto presentato ed alle norme vigenti in materia;
- f) dichiarazioni di conformità degli impianti redatte, ai sensi del D.M. 37/2008, con i seguenti documenti:
  - modello di cui agli Allegati I e II del DM 37/2008;
  - relazione con tipologie dei materiali utilizzati;
  - progetto dell'impianto eventualmente aggiornato con le modifiche in corso d'opera, ovvero schema di impianto realizzato;
  - copia attestante l'iscrizione della ditta installatrice, presso la Camera di Commercio, dalla quale risulti l'abilitazione all'installazione degli impianti oggetto di certificazione;
- g) la dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente oppure, ove previsto, il certificato di collaudo degli stessi;
- h) la copia del fascicolo di cui all'articolo 91, comma 1, lettera b), del d.lgs. 81/2008, ove ai sensi del medesimo decreto legislativo ne sia prevista la formazione;
- l) asseverazione di cui all'art. 8, comma 2, del D. Lgs. 192/2005, e del Punto 2.2.3 dell'Allegato 1 del D.M. 26/06/2015, relativa alla conformità delle opere realizzate rispetto al progetto ed alle sue varianti ed alla Relazione Tecnica di cui al comma 1, del citato art. 8, resa dal Direttore dei Lavori indicato nella stessa Relazione Tecnica;

- m) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alle norme igienico-sanitarie, alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche e alle norme regolamentari regionali di cui all'articolo 141, comma 15, della L.R. 65/2014, resa dal Direttore dei Lavori;
- n) copia licenza di impianto ed esercizio ascensori;
- o) certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Vigili del Fuoco di LIVORNO o atto equipollente abilitante.
- p) copia della richiesta di assegnazione di nuovo numero civico;
- q) dichiarazione di avvenuto rispetto della normativa sull'inquinamento acustico, nei casi previsti dalla Legge.
- r) certificazione di qualità ed idoneità d'uso delle acque destinate al consumo umano, nel caso in cui l'immobile non sia allacciato alla rete idrica comunale, reso ai sensi del comma 5-bis, dell'art. 6 del D. Lgs. 31/2001. L'idoneità ad uso potabile dovrà continuare ad essere monitorata con verifiche periodiche non inferiore all'anno solare;
- s) eventuale copia, ove non già trasmessa con la comunicazione di fine lavori, della relativa ricevuta attestante che i materiali di risulta di lavorazioni, demolizioni o scavi, sono stati avviati alla pubblica discarica;
- t) ricevuta comprovante l'avvenuto versamento dell'importo relativo ai diritti di segreteria.

#### **Art. 10 - Sanatoria a seguito della realizzazione di opere di adeguamento**

1. Nel caso in cui la sanatoria edilizia o paesaggistica non sia ottenibile perché le opere, al momento della presentazione dell'istanza, non sono completate ovvero sono parzialmente difformi dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia, è comunque sempre possibile presentare un'istanza di sanatoria con opere di completamento e/o adeguamento finalizzate a conseguire la conformità dell'intervento alle norme urbanistico-edilizie.
2. Tale procedura, nel rispetto dell'art. 17, comma 1, del D.P.R. n. 31/2017, è ammessa anche nell'ambito della procedura di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria.
3. La procedura di presentazione, istruttoria e di rilascio del provvedimento di sanatoria avverrà con le seguenti fasi e modalità:
  - a. l'istanza di sanatoria viene presentata con la rappresentazione grafica:
    1. dello stato legittimato originario del fabbricato;
    2. dello stato di fatto, di rilievo attuale del fabbricato (non conforme);
    3. della proposta progettuale dello stato di adeguamento, da realizzarsi mediante opere edilizie, che ripristini il fabbricato nella condizione di conformità urbanistico-edilizia (stato conforme). Tali condizioni di adeguamento possono essere stabilite anche dal Funzionario responsabile del Settore.
  - b. viene effettuata e completata l'istruttoria e verificato che lo stato proposto di adeguamento è conforme alla vigente normativa in materia urbanistico-edilizia e/o compatibile sotto il profilo paesaggistico.
  - c. viene comunicato l'accoglimento dell'istanza, con atto di intimazione ad eseguire le opere edilizie di adeguamento, entro un congruo termine assegnato ed invito a presentare ad ultimazione dei lavori di adeguamento, documentazione fotografica dell'immobile e relativa relazione asseverata di tecnico abilitato che attesti l'avvenuta esecuzione dei lavori in perfetta conformità alla proposta progettuale di adeguamento.
  - d. viene rilasciato infine il competente provvedimento in sanatoria (permesso di costruire o Attestazione di Conformità in sanatoria).
4. Il pagamento della sanzione amministrativa ed il rilascio della sanatoria a seguito delle opere di adeguamento ha effetti di regolarizzazione esclusiva degli aspetti amministrativi di competenza comunale, delle opere abusivamente eseguite e fa salvi eventuali effetti sotto il profilo penale.

5. La presente procedura fa salvi gli endo-procedimenti, relativi all'eventuale necessario ottenimento dei nulla-osta, autorizzazioni, ecc., relativi ad altri profili afferenti a diversa normativa di settore caratterizzata da specialità (sismica, autorizzazione paesaggistica, parere igienico sanitario ecc.).

#### **Art. 11 - Sanatoria edilizia ai sensi dell'art.40 della L. n.47/85**

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

2. Ai fini della verifica della data relativa alle "ragioni del credito per cui si interviene" è da intendersi la data di scadenza per la sanabilità delle opere di cui all'ultimo condono edilizio di cui alla L.R. n.53/2004.

#### **Art. 12 - Opere per le quali non occorre la sanatoria**

1. Non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria:

a) le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza edilizia, limitatamente alle opere di modifica interna e di prospetto, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L. 10/1977 (30 gennaio 1977) e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale Certificato di Abitabilità o agibilità ed uso, rilasciato ai sensi del R.D. 27 Luglio 1934 n. 1265;

b) le modifiche interne agli edifici definite all'art. 26 della L. 47/1985, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della citata L. 10/1977, in attuazione dei disposti di cui all'art. 48 della L. 47/1985, nonché con riferimento ai contenuti della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 18/07/1986, n. 3466/25;

c) le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/1985 per le quali sia accertata la realizzazione entro i termini di vigenza del medesimo articolo (dal 17 marzo 1985 al 10 gennaio 1997), ma sia mancato il prescritto deposito della relazione;

d) le lievi modifiche contenute entro i limiti previsti dall'art. 198 della L.R. 65/2014. nonché entro quanto disposto dall'art.34-bis del DPR 380/2001;

e) le varianti in corso d'opera come definite dalla normativa vigente al momento della realizzazione delle stesse, limitatamente ai casi in cui non sia intervenuto il deposito della variante finale e/o la comunicazione di fine lavori.

2. Nei casi di cui alle lett. a), b), c) e d) del comma 1, i proprietari degli immobili possono presentare facoltativamente, ove ritenuto opportuno, una rappresentazione dello stato reale del fabbricato al tempo di realizzazione, allegando dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del proprietario dell'immobile all'epoca della realizzazione delle opere attestante la sussistenza delle suddette condizioni di realizzazione delle opere con particolare riferimento alla data di realizzazione delle stesse, ed allegando documentazione fotografica ed elaborato progettuale a firma del professionista, che verrà archiviato agli atti della pratica originaria. Nei casi di cui alle lettere b) e c) il professionista dovrà asseverare la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 48 della L. n. 47/85. Nei casi di cui alla lett. d) non è richiesta la dichiarazione sostitutiva del proprietario.

3. Nei casi di cui alla lett. e), si applica la disciplina prevista dall'art. 34, comma 3, del presente Regolamento

#### **Art. 13 - Correzione di errate rappresentazioni grafiche**

1. Qualora la documentazione grafica che correda la Licenza Edilizia, il Permesso di Costruire, la domanda di condono edilizio, sia esso già stato rilasciato o meno, o altri titoli abilitativi rilasciati o tacitamente formati, presenti chiari ed evidenti errori grafici di rappresentazione comprovabili con opportuna documentazione è facoltà dei proprietari dell'immobile presentare, ove ritenuto opportuno, una rappresentazione dello stato effettivo del

fabbricato al momento della presentazione dell'istanza, nella quale siano opportunamente motivate le correzioni apportate rispetto allo stato riscontrabile nei documenti allegati ai titoli abilitativi pregressi.

2. Il proprietario dell'immobile che intenda avvalersi della facoltà di cui al comma 1 deve allegare alla richiesta di revisione:

- a) gli elaborati grafici corretti, nei tre stati convenzionali (Stato rappresentato, Stato di fatto, Stato Sovrapposto), a firma di professionista abilitato;
- b) relazione tecnica a firma di professionista abilitato, che descriva le correzioni apportate agli elaborati grafici originari motivando opportunamente ciascuna singola correzione;
- c) documentazione fotografica risalente all'epoca di presentazione dell'istanza, evidenze di saggi sugli elementi costitutivi dell'edificio, o altra documentazione idonea ad evidenziare gli errori di rappresentazione;
- d) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la conformità degli elaborati stessi alla situazione dell'immobile all'epoca di presentazione dell'istanza.

3. Qualora l'istanza di revisione sia accolta dal Responsabile del Settore, l'atto di accoglimento viene archiviato agli atti della pratica originaria, costituendo parte integrante della stessa.

#### **Art. 14 - Modalità di annullamento e archiviazione spontanea delle Pratiche Edilizie**

1. Qualora la documentazione grafica che correda la Licenza Edilizia, il Permesso di Costruire, la domanda di condono edilizio, sia esso già stato rilasciato o meno, o altri titoli abilitativi rilasciati o tacitamente formati, presenti chiari ed evidenti errori grafici di rappresentazione comprovabili con opportuna documentazione è facoltà dei proprietari dell'immobile presentare, ove ritenuto opportuno, una rappresentazione dello stato effettivo del fabbricato al momento della presentazione dell'istanza, nella quale siano opportunamente motivate le correzioni apportate rispetto allo stato riscontrabile nei documenti allegati ai titoli abilitativi pregressi.

1. A seguito della presentazione di una pratica edilizia è possibile richiederne l'annullamento e contestuale archiviazione della stessa a condizione che i lavori non siano stati iniziati al momento della presentazione dell'istanza di annullamento.

2. La domanda di annullamento dovrà essere presentata tramite il Portale Telematico SUE da tutti i titolari della P.E. unitamente:

- alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa in conformità al DPR n. 445/2000 nella quale si attesta il mancato inizio dei lavori;
- alla documentazione fotografica idonea a rappresentare il mancato inizio dei lavori.

La domanda di annullamento può essere presentata dal tecnico incaricato dai titolari se munito di apposita procura sottoscritta da tutti i titolari della P.E.

3. E' fatta salva la facoltà dell'Ufficio Edilizia di accertare mediante sopralluogo il mancato inizio dei lavori.

#### **Art. 15 - Costituzione e composizione della Commissione per il Paesaggio**

1. Per effetto dell'art. 249 della LR 65/2014, ai fini dell'esercizio della funzione autorizzatoria in materia di vincolo paesaggistico e dell'espressione del parere ai sensi degli articoli 152 e 153 della medesima Legge Regionale, è istituita la Commissione per il Paesaggio, formata da tre membri esperti nominati dal Consiglio Comunale.

2. La costituzione e l'esercizio delle funzioni della CpP sono disciplinati dalla L.R.T. n. 65/2014.

3. I membri della CpP restano in carica per cinque anni e possono essere confermati una sola volta. 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 cui la CpP è costituita per il periodo in cui svolgono le relative funzioni. Sono fatti salvi gli adempimenti strettamente necessari alla conclusione di eventuali incarichi assunti precedentemente alla nomina.

4. La nomina dei membri della CpP è effettuata dal Consiglio Comunale e, ad insindacabile giudizio del medesimo, sulla base dei requisiti di idoneità all'ammissione nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionale in materia paesaggistica ed ambientale.
5. Sono considerati dimissionari quei commissari che, senza giustificato motivo, restino assenti per più di tre sedute consecutive.
6. Nel caso di rinuncia, dimissione o revoca da parte dell'Amministrazione Comunale, il componente della Commissione dovrà essere sostituito con la stessa procedura della nomina.

#### **Art. 16 - Modalità di funzionamento della Commissione per il Paesaggio**

1. La commissione delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.
2. Per la validità delle adunanze della CpP devono intervenire almeno due dei tre membri. I pareri sono espressi a maggioranza. Nel caso siano presenti due commissari e gli stessi esprimono parere discorde, la seduta viene sospesa e la stessa si esprime a seguito della nuova convocazione con la presenza di tutti i commissari.
3. Partecipa alla seduta della CpP, con il ruolo di segretario verbalizzante e relatore aggiunto senza potere di voto ed al solo fine di illustrare il progetto, il Responsabile del Procedimento in materia di Autorizzazione Paesaggistica inerente le pratiche da esaminare.
4. Della seduta della Commissione deve essere redatto apposito verbale, contenente i pareri espressi in riferimento alle pratiche esaminate, con le relative motivazioni. I verbali delle sedute vengono firmati da tutti i membri della Commissione presenti. Gli elaborati progettuali possono essere firmati:
5. La Commissione può invitare, quando lo ritiene necessario, il Progettista redattore del progetto in esame per fornire maggiori delucidazioni e chiarimenti compatibilmente coi termini del procedimento.  
E' facoltà della Commissione, ovvero del Responsabile del Procedimento in materia di Autorizzazione Paesaggistica, effettuare sopralluoghi presso le aree nelle quali è previsto l'intervento oggetto di richiesta di autorizzazione.
6. Il parere della Commissione è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica la cui competenza è riservata esclusivamente al Funzionario competente al rilascio della stessa. Qualora tale Funzionario intenda dissentire dal parere della Commissione il relativo provvedimento dovrà essere debitamente motivato.
7. A scelta del Responsabile del Procedimento in materia di Autorizzazione Paesaggistica, la Commissione può essere convocata presso gli Uffici del Comune di MARCIANA MARINA, ovvero in modalità telematica sincrona o asincrona.
8. Qualora la Commissione sia convocata in modalità telematica asincrona, il parere di competenza di ciascun membro deve essere espresso nel termine di 10 giorni dalla ricezione della documentazione progettuale. Scaduto il termine si intende formato il parere favorevole.

#### **Art. 17 - Opere soggette al parere della Commissione del Paesaggio**

1. Sono sottoposte al parere della Commissione per il Paesaggio gli interventi rilevanti sotto il profilo paesaggistico e ricadenti nelle zone sottoposte al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 -Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici - e precisamente gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale di cui all'art. 136 del Codice e le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del medesimo codice, soggetti a procedimento autorizzatorio ordinario.
2. Sono, altresì, sottoposte al parere della Commissione gli interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato di cui al DPR n. 31/2017, che modificano la sagoma degli edifici.

#### **Art. 18 - Modalità di coordinamento con il SUAP**

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) è l'unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività.
2. Il SUAP si relaziona con gli Uffici Comunali secondo le rispettive aree di competenza per le attività produttive, edilizia e ambiente. Il SUAP associato si configura come Ente Procedente, che sovrintende e coordina il procedimento, ne verifica il corretto svolgimento e il rispetto dei tempi da parte di tutti i soggetti coinvolti. L'Ufficio Comunale si configura come Ente Competente che procede alla verifica dei requisiti e della documentazione tecnica, oltre al rilascio del provvedimento, se previsto, al termine della propria istruttoria.
3. Il S.U.A.P. assicura al richiedente una risposta telematica unica e tempestiva in luogo degli altri uffici comunali e di tutte le amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.
4. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dal SUAP. Gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati e sono tenute a trasmettere immediatamente al SUAP tutte le denunce, le domande, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

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

#### **Art. 19 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati**

1. Gli istituti dell'annullamento in autotutela e della revoca dei provvedimenti amministrativi sono disciplinati dalla Legge n. 241/1990 (Nuove norme sul procedimento amministrativo).
2. I procedimenti per il riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati avviene con le modalità dei procedimenti per il rilascio, la presentazione e la formazione dei titoli abilitativi edilizi disciplinati dal Titolo VI - Disciplina dell'attività edilizia, della L.R. n. 65/2014.

#### **Art. 20 - Certificato di destinazione urbanistica**

1. Il certificato di destinazione urbanistica (CDU) può essere richiesto mediante l'apposita modulistica reperibile nella sezione SIT del sito istituzionale ovvero presso l'Ufficio Relazione con il Pubblico del comune ed indirizzato al Servizio Urbanistica del Comune di MARCIANA MARINA. L'istanza deve essere corredata di marca da bollo debitamente annullata.
2. L'istanza di cui al comma 1 può essere presentata a mano presso l'Ufficio Protocollo del comune ovvero mediante Posta Elettronica Certificata inviata all'indirizzo PEC del Comune di MARCIANA MARINA.
3. Il CDU può, altresì, essere presentato mediante l'utilizzo del Portale telematico SUE.
4. L'istanza per l'ottenimento del CDU deve essere corredata di:
  - a) indicazione degli estremi catastali, quali foglio e particella, relativi alle aree per i quali è richiesto il CDU;

b) due copie dell'estratto di mappa catastale in formato A4/A3, con data non anteriore a tre mesi, con evidenziazione delle aree oggetto di CDU tramite velatura colorata;

c) attestato del versamento dei diritti di segreteria, negli importi dovuti.

La non completezza formale dell'istanza, determinata dall'assenza anche di uno solo dei suddetti elementi comporta la sospensione dei termini previsti per il rilascio del CDU, che iniziano nuovamente a decorrere all'atto dell'avvenuta integrazione.

5. Il CDU, con apposizione di relative marche da bollo, in numero di una ogni 4 facciate ad esclusione degli estratti di mappa, è rilasciato entro il termine di 30 giorni decorrenti dalla data di richiesta o di avvenuta integrazione.

6. Previo pagamento di un importo pari al doppio dei diritti di segreteria è possibile attivare la procedura d'urgenza mediante la quale il CDU viene rilasciato entro il termine di 10 giorni decorrenti dalla data di richiesta o di avvenuta integrazione.

7. Le marche da bollo devono essere annullate lasciando su di essa un segno che ne renda palese l'impiego. L'annullamento delle marche deve avvenire mediante apposizione della sottoscrizione di una delle parti o della data o di un timbro parte su ciascuna marca, e parte sul foglio. Per l'annullamento deve essere usato inchiostro. Sulle marche da bollo non è consentito scrivere né apporre timbri o altre stampigliature tranne che per eseguirne l'annullamento. E' vietato usare marche deteriorate o usate in precedenza.

#### **Art. 21 - Proroga dei termini di decadenza del Permesso di Costruire e della SCIA**

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo. La richiesta è presentata entro il termine di efficacia del Permesso di Costruire o della SCIA, documentando i motivi del ritardo ed i fatti estranei alla volontà del titolare, comprensiva di documentazione fotografica e dichiarazione del Direttore dei Lavori sull'esatto stato di consistenza dell'opera, sia in relazione ai lavori eseguiti che a quelli da eseguire.

2. A titolo esemplificativo e non esaustivo, non costituiscono motivazioni valide le problematiche di ordine finanziario legate alla difficoltà di accesso al credito da parte dei soggetti interessati alla realizzazione degli interventi edilizi, ritardi o dinieghi di finanziamenti, difficoltà economiche, contenziosi in atto.

3. Sono fatte salve le deroghe espressamente previste da disposizioni legislative nazionali e regionali.

#### **Art. 22 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. L'agibilità autorizza l'uso dell'immobile. Nessuno può abitare o utilizzare l'immobile senza la preventiva attestazione di Agibilità, ivi comprese le opere pubbliche.

2. L'agibilità decorre dalla data in cui perviene al Comune l'attestazione. L'ufficio Edilizia Privata si riserva la possibilità, entro un anno dalla data di presentazione dell'attestazione, di effettuare eventuale istruttoria e di verificare la completezza formale delle attestazioni pervenute.

3. Qualora l'attestazione o la documentazione allegata risultino formalmente incomplete, l'UTC provvede ad inoltrare richiesta di integrazione all'interessato ed al tecnico asseverante. L'interessato deve produrre la documentazione richiesta entro il termine di novanta giorni dal ricevimento della richiesta. In caso di inottemperanza, l'attestazione di Agibilità è dichiarata inefficace, priva di effetti giuridici, e pertanto annullata ed archiviata. Inoltre, decorso inutilmente il termine assegnato per le integrazioni si applica ai richiedenti, in solido, la sanzione pecuniaria pari a € 100,00, che dovrà essere versata nei successivi 30 giorni dalla notifica della sanzione.

4. La suddetta verifica rimane una facoltà dell'Ufficio, fermo restando le responsabilità del tecnico asseverante in caso di falsa o mendace asseverazione con le conseguenze, sia sotto il profilo penale che sotto il profilo dell'inefficacia giuridica dell'Agibilità, che può essere dichiarata illegittima e priva di effetti senza limiti temporali.

5. L'Agibilità dell'opera non presuppone l'esercizio dell'attività qualora questa sia sottoposta ad ulteriori verifiche ed al rilascio di apposite licenze. Per l'esercizio di una attività di carattere produttivo, rimane salvo quanto previsto dall'art. 48 del DPR 303/56 e dell'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, nel rispetto delle procedure disciplinate dal DPR 447/1998.

6. Si definisce inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale vengano a mancare i requisiti definiti dalla Legge (art. 24 del DPR 380/2001, e art. 149 della LR 65/2014). Determinano, inoltre, la situazione di inabitabilità/inagibilità:

- a) condizioni di degrado tali da pregiudicare la salute o l'incolumità degli occupanti;
- b) alloggio improprio, ovvero qualsiasi unità immobiliare avente caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione (ad es. garage, stalle, cantine, ecc.);
- c) mancanza di aeroilluminazione, salvo situazioni aventi diritto alle condizioni di deroga;
- d) mancanza di disponibilità di servizi igienici e/o acqua potabile.

7. In presenza delle condizioni di inabitabilità o inagibilità degli immobili si cui al comma 6, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità ovvero depositata l'attestazione asseverata di agibilità, il Sindaco dichiara, ai sensi dell'art. 222 del RD 1265/1934, l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti.

8. Un immobile dichiarato inabitabile/inagibile non può essere utilizzato fino a quando non siano rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità/abitabilità. L'immobile deve essere sgomberato con Ordinanza del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo l'esecuzione degli interventi necessari per rendere agibile/abitabile l'immobile e unicamente a seguito della presentazione di nuova Attestazione di agibilità.

9. L'esecuzione delle opere necessarie al ripristino delle condizioni di agibilità/abitabilità devono essere eseguite nel rispetto delle procedure amministrative previste dalla normativa vigente.

### **Art. 23 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Criteri applicativi, rateizzazioni ed altre disposizioni**

1. L'importo degli oneri di urbanizzazione è contenuto in apposite tabelle approvate con Delibera di Consiglio Comunale, soggette annualmente ad un aggiornamento ISTAT (ove ci sia aumento dei parametri) con Determina del Responsabile del Settore, in conformità alla normativa regionale vigente.

2. Il pagamento del contributo di costruzione può avvenire, a scelta del richiedente:

- a) in un'unica soluzione, da versare prima del rilascio del Permesso di Costruire ovvero della presentazione della SCIA o della CILA;
- b) rateizzato in 4 rate, di cui una da versare prima del rilascio del Permesso di Costruire ovvero della presentazione della SCIA o della CILA, e le restanti da versare a cadenza semestrale.

3. In caso di rateizzazione deve essere presentata polizza fidejussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività, con formula giuridica che garantisca l'escussione immediata e diretta della rata, per l'importo degli oneri dovuti e che lo svincolo avvenga dietro espressa comunicazione del Comune.

4. Nel caso di mancato pagamento alla scadenza prevista dell'importo rateizzato, il Comune riscuote l'importo attivandosi sull'importo garantito dalla polizza a garanzia, senza applicazione di sanzioni per ritardato pagamento.

5. Nel caso di varianti in corso d'opera, il pagamento del contributo di costruzione è dovuto a saldo in unica soluzione e non è consentita la rateizzazione.

6. Nel caso di rilascio di titoli edilizi in sanatoria il pagamento del contributo di costruzione e di eventuali sanzioni amministrative, deve avvenire prima del rilascio del provvedimento. E' fatta salva la possibilità di rateizzazione dell'importo relativo alla sanzione amministrativa nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.

7. Il rilascio del Permesso di Costruire, può essere subordinato alla presentazione di polizza fideiussoria di adeguato importo, a garanzia del perfetto ripristino di parti della proprietà pubblica che possono subire danneggiamenti durante i lavori.

8. Il ritiro del Permesso di Costruire deve avvenire:

- a) nel caso di persone fisiche dal titolare del Permesso di Costruire
- b) nel caso di società dal Legale Rappresentante, o da qualsiasi altro soggetto, autorizzato dal titolare mediante delega con allegato documento di riconoscimento.

Ai fini del ritiro del Permesso di Costruire, l'intestatario/i legittimato/i alla richiesta, anche nel caso di società, può/possono delegare altro soggetto alla sottoscrizione e ritiro materiale dell'atto, mediante delega formale con firma autenticata nella forma semplificata, che prevede di allegare copia di documento di riconoscimento in corso di validità.

#### **Art. 24 - Opere a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione**

1. Ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di contributi dovuti in relazione agli interventi urbanistico-edilizi l'interessato, a scomputo totale o parziale della quota di oneri di urbanizzazione dovuta, ha la facoltà di obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

2. L'interessato può richiedere lo scomputo totale o parziale degli oneri contestualmente all'inoltro dell'istanza di permesso di costruire o alla presentazione della SCIA, oppure prima del rilascio in caso di permesso. Lo scomputo deve in ogni caso essere autorizzato dal competente organo di governo comunale e presuppone la stipula di un'apposita convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari a spese dell'interessato, contenente le modalità e le garanzie previste e l'impegno alla cessione gratuita delle opere al patrimonio del Comune.

3. Lo scomputo può riguardare opere di urbanizzazione indicate dal Comune o, in alternativa, proposte dall'interessato e dettagliatamente individuate dal progettista nel loro ammontare e tipologia. In ogni caso, il progetto deve essere corredato da un computo metrico estimativo, da assoggettarsi a verifica di congruità da parte dei competenti uffici comunali.

4. A garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, l'interessato deve produrre, in sede di stipula della convenzione, un'idonea polizza fideiussoria per un importo corrispondente a quello delle opere previste maggiorato del 30%, emessa da istituto bancario o assicurativo all'uopo abilitati, con scadenza finale coincidente con l'avvenuta approvazione del certificato di collaudo concernente le opere di urbanizzazione oggetto di scomputo e comunque valida fino al termine stabilito dalla convenzione, se diverso e ulteriore.

5. La fideiussione è svincolata, con provvedimento dirigenziale, a seguito di collaudo con esito positivo, effettuato secondo le modalità dettagliate nella convenzione. Qualora alla scadenza del titolo abilitativo riferito alle opere di urbanizzazione si accerti in sede di collaudo che le opere non sono state completamente eseguite, ovvero siano in tutto o in parte non collaudabili, sarà introitato a titolo definitivo il controvalore corrispondente alle opere di urbanizzazione non eseguite o non collaudabili.

#### **Art. 25 - Restituzione del contributo**

1. Il contributo per oneri concessori è strettamente connesso al concreto esercizio della facoltà di edificare e pertanto non è dovuto in caso di rinuncia o di mancato utilizzo dell'atto autorizzativo.

2. Qualora il titolare di atti autorizzativi di interventi di natura edilizia e/o urbanistica provveda al versamento del contributo dovuto senza dare effettiva esecuzione ai suddetti interventi o comunque realizzi opere di minore consistenza (es. varianti in corso d'opera), potrà richiedere la restituzione delle somme versate, senza interessi.

3. L'ufficio competente, effettuate le verifiche e gli accertamenti necessari disporrà la restituzione delle suddette somme con specifico provvedimento dirigenziale.

#### **Art. 26 - Pareri preventivi**

1. I pareri preventivi sono volti a determinare la fattibilità di un intervento in relazione alle norme edilizie, urbanistiche e di settore. Il parere è limitato agli elementi compiutamente descritti nella richiesta e non costituisce titolo autorizzativo per l'esecuzione dell'intervento.

2. La domanda di parere preventivo può essere presentata unicamente mediante l'utilizzo del Portale Telematico SUE, allegando le relazioni e gli elaborati grafici opportuni a descrivere l'intervento oggetto di parere preventivo.

3. Il termine per l'espressione del parere è di 60 giorni dalla presentazione. Tale termine può essere interrotto per una sola volta dal Responsabile del Procedimento esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata. In tal caso, il termine inizia nuovamente a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Alla richiesta di integrazioni si applicano le disposizioni di cui all'art. 7.

4. L'espressione del parere preventivo:

- a) non esaurisce le verifiche di conformità urbanistico-edilizia;
- b) non sostituisce i titoli abilitativi né le eventuali autorizzazioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente necessari per l'esecuzione dell'intervento.

#### **Art. 27 - Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche fuori pubblica fognatura**

1. Gli scarichi degli impianti di depurazione di acque reflue domestiche ed assimilate, non recapitanti in pubblica fognatura, devono essere dimensionati e realizzati a regola d'arte secondo le disposizioni:

- a) dell'Allegato 2, Capo 2, del Regolamento 46/R/2008, nel caso di scarico sul suolo;
- b) dell'Allegato 3, Capo 1, del Regolamento 46/R/2008, nel caso di scarico in corpi idrici superficiali.

E' fatto salvo il rispetto dell'obbligo di allacciamento previsto per tutti gli edifici e stabilimenti posti nelle vicinanze di una fognatura pubblica, ai sensi dell'art. 17 della Parte II del Regolamento del Servizio Idrico Integrato Acque SpA,

2. I sistemi impiantistici di depurazione delle acque reflue sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti. Ferme restando le definizioni di cui al D.lgs. 152/2006, alla L.R. 20/2006 e del relativo Regolamento 46/R/2008, il numero di abitanti equivalenti si determina come segue:

- un abitante equivalente ogni 35 mq. di Superficie Edificabile (o Edificata), S.E., negli edifici di civile abitazione;
- un abitante equivalente ogni due posti letto in strutture alberghiere, case di riposo e simili;
- un abitante equivalente ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;
- un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione; - un abitante equivalente ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
- quattro abitanti equivalenti ogni WC installato per musei, teatri, impianti sportivi ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati.

3. All'interno dei centri e nuclei storici, qualora un immobile sia sprovvisto di idonei spazi pertinenziali, è consentita l'installazione di fosse biologiche, pozzetti degrassatori e percolatori nel suolo pubblico alle seguenti condizioni:

- comprovata e dimostrata impossibilità di installazione del manufatto nel resede privato;
- dimensioni massime della fossa da installare di 3 x 1 ml.;

- l'intervento non deve comportare danni a strutture o servizi esistenti.
- deve essere garantito e dimostrato il corretto convogliamento delle acque reflue depurate.

L'Ufficio Lavori Pubblici ha comunque facoltà di decidere il posizionamento del manufatto e l'eventuale necessità di eseguire un rivestimento o una pavimentazione della superficie occupata dalla fossa biologica. Qualsiasi danno causato per l'installazione della fossa biologica dovrà essere ripristinato a completo carico di chi lo ha causato. Per l'occupazione del suolo pubblico in maniera permanente l'intervento dovrà corrispondere una tantum al Comune una somma commisurata alla superficie occupata che sarà stabilita dall'Ufficio Lavori Pubblici.

4. L'istanza per l'autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche ed assimilate fuori pubblica fognatura, nelle more della sua implementazione all'interno del SUE, dovrà essere presentata utilizzando l'apposita modulistica reperibile nella sezione SIT del sito istituzionale, unicamente a mezzo PEC.

5. Il termine per il rilascio dell'autorizzazione è di 90 giorni dalla presentazione. Tale termine può essere interrotto per una sola volta dal Responsabile del Procedimento esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata. In tal caso, il termine inizia nuovamente a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Per la disciplina delle integrazioni si applicano le disposizioni contenute nell'art. 7.

6. Per gli impianti di nuova realizzazione, ciascuna fossa biologica deve essere costituita da due o tre camere distinte e presentare una capacità utile complessiva (volume interno delle camere) pari ad almeno 200 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 3.000 litri (3 mc.). Nel caso siano utilizzate vasche settiche di tipo Imhoff il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità pari a 50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 400 litri. Il compartimento del fango dovrà avere capacità pari a 250 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 1000 litri. È ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 150 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno, fermo restando il minimo assoluto di 1.000 litri.

7. Nel caso di impianti esistenti, realizzati prima dell'entrata in vigore del Regolamento 46/R/2008, è consentito l'utilizzo delle fosse biologiche esistenti, previa autorizzazione, a condizione che le stesse:

- siano costituite da due o tre camere distinte e presentino una capacità utile complessiva (volume interno delle camere) pari ad almeno 200 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 1.500;
  - rispettino i parametri e criteri di cui all'Allegato 2, Capo 2, Punto 2.2, del Regolamento 46/R/2008.
8. Le deroghe ai trattamenti appropriati previste dall'Allegato 2 del Regolamento 46/R/2008, Capo 2, Punto 2,1, lett. b) per lo scarico sul suolo e dall'Allegato 3 del Regolamento 46/R/2008, Capo 1, Punto 3 per lo scarico in acque superficiali, possono essere accordate unicamente qualora sia comprovata l'impossibilità di realizzare un trattamento appropriato come definito dal citato Regolamento 46/R/2008.

## **Art. 28 - Ordinanze e interventi urgenti**

1. Possono essere iniziate in assenza di Permesso di Costruire, SCIA o CILA:

- a) le opere da eseguirsi su Ordinanza del Sindaco, emanata ai sensi dell'art. 54 del D. Lgs. 267/2000, al fine di prevenire e di eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana;
- b) le opere da eseguirsi su Ordinanza del Responsabile del Settore, emanata ai sensi dell'art. 107, comma 3, del citato D. Lgs. 267/2000, per l'esecuzione di opere che presentino documentato carattere di necessità e urgenza.

2. Nei casi di cui al comma 1, gli interventi devono essere realizzati sotto il controllo e la sorveglianza di un Direttore dei Lavori formalmente nominato e comunicato al Comune unitamente alla comunicazione di inizio lavori, entro 24 ore dall'inizio dei lavori stessi. Sono fatte salve ulteriori comunicazioni ad enti diversi.

3. Oltre ai casi di cui al comma 1, gli interventi relativi ad opere di urgenza imposte da 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 eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario dell'immobile, o avente titolo, limitatamente alla sola eliminazione di un pericolo in atto. Entro 24 ore dall'inizio dei lavori deve esserne data comunicazione al Comune e alle altre Autorità competenti.

4. Resta salva la possibilità del Comune di disporre immediato sopralluogo a mezzo dei propri organi tecnici e di vigilanza i quali giudicheranno insindacabilmente i lavori da considerarsi strettamente indispensabili ed eseguibili.

5. Entro il termine perentorio di 30 giorni, salvo proroghe espressamente concesse, dalla data di presentazione della comunicazione di inizio lavori è fatto obbligo al proprietario, o avente titolo, di presentare la documentazione prevista dalla normativa vigente per il rilascio del Permesso di Costruire, ovvero di depositare la SCIA o la CILA in funzione del tipo di intervento.

6. In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire ovvero in caso di mancato deposito della SCIA o della CILA, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie previste dalla normativa vigente.

#### **Art. 29 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

1. Sul sito istituzionale del comune, nell'apposita sezione SIT, è consultabile e scaricabile tutta la modulistica del servizio. Sul portale Telematico SUE è possibile visionare lo stato di avanzamento delle Pratiche Edilizie in corso di istruttoria presentate tramite tale portale.

2. L'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio sono disciplinate dalle norme legislative e regolamentari in materia di accesso e trasparenza nel rispetto della normativa in materia di privacy.

#### **Art. 30 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti**

1. Per quanto attiene all'attività edilizia la partecipazione dei cittadini è disciplinata dalle norme sull'accesso agli atti amministrativi e dalle forme di partecipazione previste dalla normativa vigente per quanto attiene ai progetti sottoposti a VIA.

2. Per quanto riguarda la disciplina urbanistica si fa invece riferimento al ..... approvato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n.....e inerente norme sull'individuazione del garante dell'informazione e sulle forme di partecipazione al procedimento di formazione degli atti di pianificazione previsti dalla L.R. 65/2014.

#### **Art. 31 - Concorsi di urbanistica e architettura ove possibili**

1. Su temi di dettaglio inerenti la pianificazione urbanistica o interventi per la realizzazione di opere pubbliche particolarmente significativi e di particolare complessità progettuale per i quali si ritiene opportuno ricorrere anche a diverse alternative progettuali, L'Amministrazione si riserva di promuovere appositi concorsi di urbanistica e architettura. Per l'esecuzione degli stessi, con appositi atti verrà nominata una commissione giudicatrice e potranno essere previste anche delle premialità economiche per i progetti risultati vincitori o comunque meritevoli di menzione. Per la realizzazione dei concorsi l'Amministrazione promuove forme di collaborazione con gli ordini professionali territoriali.

## **TITOLO II –DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

#### **Art. 32 - Comunicazioni di inizio dei lavori**

1. La comunicazione di inizio dei lavori e gli ulteriori adempimenti relativi alla fase di esecuzione dei lavori sono disciplinati dalla L.R. 65/2014.

2. L'inizio dei lavori per le opere sottoposte a Permesso di Costruire è comunicato al Comune dal Direttore dei Lavori entro le 48 ore precedenti all'effettivo inizio. Non si può procedere all'esecuzione del Permesso di Costruire o della SCIA in assenza della nomina del Direttore dei Lavori, ove prescritto per Legge.
3. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori entro il termine di cui al comma 2 è soggetta alla sanzione amministrativa di € 50,00, applicata in solido agli intestatari del Permesso di Costruire.
4. Fatto salvo l'obbligo di sospensione dei lavori nei casi previsti dalla L.R. 65/2014, è altresì obbligatoria la sospensione dei lavori nel caso di ritrovamenti archeologici, di ordigni bellici inesplosi o di rifiuti abbandonati.

### **Art. 33 - Comunicazioni di fine lavori**

1. Relativamente ai titoli edilizi (Permesso di Costruire e SCIA), dovrà essere effettuata la comunicazione di fine lavori con le modalità disciplinate dall'art. 149 della L.R. 65/2014 e dai commi seguenti.
2. I lavori si intendono ultimati quando l'opera risulti effettivamente idonea all'uso e può esserne attestata l'Agibilità, fatti salvi i casi di Agibilità parziali previsti dalle vigenti normative di legge in materia.
3. Fatti salvi i termini di validità dei titoli edilizi, la dichiarazione di ultimazione dei lavori è effettuata dal Direttore dei Lavori entro i successivi due mesi oltre la scadenza del relativo titolo edilizio. Entro tale termine è fatto salvo l'obbligo, previsto dalla L.R. 65/2014 per il permesso di Costruire e per la SCIA, del deposito dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata da effettuarsi unitamente ad apposita attestazione del professionista. Tale comunicazione deve pervenire non oltre la data della comunicazione di ultimazione dei lavori come sopra disciplinata.
4. Sono ammesse comunicazioni di fine lavori parziali, ed in tal caso il professionista asseverante, deve specificare le unità immobiliari oggetto di attestazione individuandole su apposita planimetria.
5. Nel caso in cui i lavori non siano ultimati entro il termine di validità del titolo abilitativo dovrà essere depositato lo stato finale dell'opera come effettivamente realizzata corredato da idonea documentazione fotografica da effettuarsi unitamente ad apposita attestazione del professionista che assevera la conformità dei lavori realizzati al progetto contenuto nel Permesso di Costruire o nella SCIA, o nelle varianti ad essi, da presentarsi con le modalità di cui al comma precedente. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, per il completamento dei lavori il Titolare deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata.
6. Alla comunicazione di fine lavori ovvero entro trenta giorni dalla fine dei lavori stessi deve essere allegata la copia delle planimetrie catastali aggiornate in perfetta conformità con lo stato finale dei lavori. Nei casi in cui non sia dovuta la presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate il Direttore dei Lavori, unitamente alla comunicazione di fine lavori, trasmette dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento e della rendita catastale. Rimane fatto salvo quanto indicato nella modulistica regionale in itinere

### **Art. 34 - Comunicazioni tardiva di fine lavori**

1. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 12, la comunicazione della fine dei lavori oltre il termine di due mesi dalla scadenza del relativo titolo edilizio, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa di € 250,00 applicata al proprietario dell'immobile.
2. Qualora non vi siano variazioni rispetto al progetto originario è consentita la tardiva comunicazione di fine lavori da depositare unitamente alla:
  - a) dichiarazione di atto notorio resa dall'originario Direttore dei Lavori ovvero dall'intestatario del titolo abilitativo, con la quale si attesta che i lavori sono stati completati entro la data di validità del titolo originario;
  - b) asseverazione del Direttore dei Lavori originario ovvero di un professionista abilitato all'uopo incaricato con la quale si assevera la conformità dello stato di fatto dell'immobile al titolo edilizio per il quale sono scaduti i termini di validità;

c) attestazione di versamento dell'importo della sanzione di cui al comma 1.

3. Qualora vi siano variazioni rispetto al progetto originario è consentita la tardiva comunicazione di fine lavori e contestuale deposito dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata da depositare unitamente alla:

a) dichiarazione di atto notorio resa dall'originario Direttore dei Lavori ovvero dall'intestatario del titolo abilitativo, con la quale attesta che i lavori sono stati completati entro la data di validità del titolo originario;

b) asseverazione del Direttore dei Lavori originario ovvero di un professionista abilitato all'uopo incaricato con la quale si assevera che le opere oggetto di deposito dello stato finale:

- non costituiscano variazioni essenziali come definite dalla legislazione vigente alla data di conclusione dei lavori attestata nell'atto di notorietà;

- rispettano la normativa urbanistico-edilizia vigente alla data di conclusione dei lavori attestata

- nell'atto di notorietà;

c) attestazione di versamento dell'importo della sanzione di cui al comma 1.

4. Qualora per le opere oggetto di fine lavori tardiva ricorrano i casi previsti dalla normativa vigente e dal presente Regolamento Edilizio per l'Asseverazione di Agibilità, la stessa deve essere presentata entro 15 giorni dalla comunicazione tardiva di fine lavori. Decorso inutilmente il termine si applica la sanzione prevista dalla L.R. 65/2014 per la mancata presentazione dell'attestazione asseverata.

5. In assenza delle dichiarazioni/asseverazioni rese dai soggetti di cui ai commi 2 e 3, la chiusura della pratica edilizia potrà avvenire unicamente mediante sanatoria edilizia.

#### **Art. 35 - Comunicazioni di fine lavori per CILA**

1. E' ammessa in forma facoltativa anche per la CILA la possibilità di effettuare, contestualmente alla comunicazione di fine lavori, il deposito dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata.

2. La comunicazione ed il contestuale deposito di cui al comma 1 possono essere effettuati esclusivamente entro tre anni decorrenti dalla presentazione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

3. Lo stato finale dell'opera come effettivamente realizzata può essere depositato dal professionista abilitato, unicamente qualora, confrontate con lo Stato di Progetto originariamente presentato, per le opere in variante ricorrano tutte le seguenti condizioni:

a) non siano create nuove unità immobiliari;

c) non siano intervenuti cambi d'uso;

4. Lo stato finale dell'opera deve essere corredato di tavole grafiche che rappresentino le variazioni apportate nei tre stati convenzionali di Progetto, Realizzato e Sovrapposto. In assenza della documentazione prescritta al presente comma si applica la sanzione amministrativa di 200,00 euro al Professionista abilitato che effettua il deposito.

5. Qualora in corso d'opera vi sia la necessità di apportare varianti per le quali, ai sensi del comma 3, non è ammesso il deposito dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata deve essere presentata una nuova CILA.

5. E' assimilata alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata c.d. "tardiva" e comporta l'irrogazione della sanzione amministrativa di 1.000,00 euro applicata al Proprietario, la comunicazione di fine lavori e contestuale deposito dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata presentati:

a) oltre il termine di cui al comma 2;

b) entro il termine di cui al comma 2 qualora non ricorrano tutte le condizioni di ammissibilità previste dal comma 3.

### **Art. 36 - Occupazione di suolo pubblico**

1. Fatto salvo il rispetto della disciplina comunale o di altri enti proprietari in materia di occupazione di spazi e aree pubbliche, il presente articolo stabilisce specifiche disposizioni inerenti alla realizzazione di opere edilizie.
2. Qualora durante i lavori, o comunque per l'esecuzione dei medesimi, si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, deve essere preventivamente richiesta e ottenuta la relativa autorizzazione amministrativa dell'ente proprietario, previo pagamento del canone dovuto e del deposito di una cauzione (o polizza fideiussoria) la cui entità è da fissarsi con specifica determinazione del Responsabile del Settore competente.
3. Nel caso che l'esercizio del cantiere abbia causato manomissioni o danneggiamenti del suolo e degli spazi pubblici, è fatto obbligo, per il committente e per l'impresa, di provvedere alle opere necessarie per il pieno ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità.
4. In caso d'inerzia da parte dei soggetti responsabili l'Amministrazione provvederà all'esecuzione delle opere necessarie per il pieno ripristino utilizzando la cauzione versata o mediante l'escussione della polizza fideiussoria fornita.

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

### **Art. 37 - Principi generali per l'esecuzione dei lavori**

1. Nei cantieri dove si eseguono opere edilizie di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le vigenti norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi, di inquinamento acustico, di denuncia di eventuali ritrovamenti e scoperte di beni culturali e, comunque, nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sull'attività edilizia.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
3. Per tutta la durata dei lavori deve essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private, compreso le esalazioni moleste e la creazione e diffusione di polveri.
4. Per le attività di cantiere che comportano il superamento dei limiti di rumorosità consentiti dalla normativa vigente è necessario richiedere, venti giorni prima dell'inizio dei lavori, l'autorizzazione in deroga ai valori limite di immissione per lo svolgimento dell'attività di cantiere. Le suddette attività non potranno essere iniziate in assenza della preventiva autorizzazione comunale.
5. Per le attività di cantiere che non comportano il superamento dei limiti di cui al comma 4 è necessario allegare all'istanza di permesso di costruire ovvero alla SCIA o alla CILA la dichiarazione, sottoscritta dal professionista abilitato, che asseveri il ricorrere di tale circostanza.
6. Durante l'esecuzione dei lavori è vietato deviare fossi o canali pubblici, impedire o intralciare temporaneamente il normale deflusso delle acque senza la preventiva autorizzazione dell'Autorità competente.

### **Art. 38 - Punti fissi di linea e di livello**

1. Agli elaborati progettuali a corredo dell'istanza di Permesso di Costruire o della SCIA deve essere allegato l'elaborato dei punti fissi di linea e di livello, sottoscritto dal Progettista e dal Proprietario.

2. Il Direttore dei Lavori è tenuto a rispettare i punti fissi di linea e di livello ed a mantenerli per tutta la durata dei lavori conformemente a quelli indicati nell'elaborato di cui al comma 1.

3. Per la determinazione dei punti fissi e della linea di livello il professionista dovrà obbligatoriamente far riferimento a luoghi precisi ben individuabili e non soggetti a mutamenti durante il corso dei lavori.

I punti fissi devono essere fotografati e correttamente riportati nell'elaborato grafico. Ove non sia possibile indicare un punto facilmente rilevabile devono essere indicate le coordinate GPS.

4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche alle CILA riguardanti le opere di reinterro e scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli.

### **Art. 39 - Conduzione di cantiere e recinzioni provvisorie**

1. Nell'installazione e gestione dei cantieri le imprese devono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie, quali a titolo di esempio: prevedere percorsi e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni e strade, assicurare la corretta e costante pulizia dei percorsi, rinverdimento e/o bagnatura dei cumuli.

2. È fatto obbligo provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle aree pubbliche o aperte al pubblico confinanti con i cantieri, rimuovendo terra, sabbia, ghiaia od altri materiali che si depositano sulla sede stradale nonché ripristinare eventuali danneggiamenti a seguito della presenza del cantiere.

3. Durante l'esecuzione di lavori tutti i percorsi pubblici e le aree pubbliche adiacenti o interessate dai lavori dovranno essere gestiti nel rispetto della normativa vigente:

- a) in materia di superamento barriere architettoniche;
- b) in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

In particolare, in caso di cantieri che interessino o che siano adiacenti a percorsi e/o aree pubbliche, dovranno essere garantiti percorsi alternativi e/o adeguate protezioni verso ogni rischio derivante dall'attività edilizia contermine, ivi comprese strutture di protezione di caduta materiali dai ponteggi.

4. Il cantiere, in relazione al tipo di lavori effettuati, deve essere dotato di recinzioni aventi caratteristiche idonee ad impedire l'accesso agli estranei alle lavorazioni. Per l'intera durata dei lavori il Titolare e l'Impresa sono tenuti alla corretta custodia e guardiania del cantiere al fine di garantire adeguati standard di sicurezza, decoro e salubrità. Inoltre, deve osservarsi quanto segue:

- a) deve essere costantemente verificata l'inaccessibilità totale all'interno dell'area di cantiere, idonea ad impedire accessi non autorizzati;
- b) le recinzioni, gli apprestamenti, e l'area di cantiere devono essere mantenuti in stato di efficienza e decoro;
- c) devono essere garantiti il mantenimento dell'ordine e della pulizia del cantiere, il corretto deflusso delle acque piovane, evitando ristagni insalubri, inquinamento per polveri e il proliferarsi di cattivi odori;
- d) devono essere effettuati periodici tagli e sfalci della vegetazione eventualmente presente sia all'interno dell'area di cantiere che nelle eventuali aree di proprietà del Titolare limitrofe all'area di cantiere.

5. Le disposizioni di cui al comma 4 devono essere verificate e rispettate anche nel caso in cui i lavori:

- a) vengano interrotti dal titolare o dall'impresa esecutrice;
- b) siano sospesi con Ordinanza del Comune;
- c) non siano completati entro il termine di validità del titolo abilitativo.

In tali casi il cantiere, ancorché inattivo, deve essere opportunamente custodito, monitorato e mantenuto negli apprestamenti, recinzioni, accessi, nonché per quanto riguarda le opere realizzate.

7. Fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, l'accertata inottemperanza alle prescrizioni di cui ai commi 4 e 5 sono soggette, previa diffida all'adempimento con assegnazione di un congruo termine non superiore a 15 giorni, al pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro.

8. Nei luoghi ove in cui vengono realizzate le opere, deve essere conservata presso il cantiere, disponibile per essere esibita agli Enti ed Organi deputati al controllo, la documentazione prevista dalla normativa vigente quale il corrispondente titolo abilitativo ovvero la CILA, la documentazione di cui al D. Lgs. 81/2008 nonché tutta la documentazione la cui conservazione presso il cantiere è espressamente prevista dalla legislazione vigente.

#### **Art. 40 - Cartelli di cantiere**

1. Al momento dell'inizio dei lavori, siano essi soggetti a permesso di costruire, a SCIA, o ad altra comunicazione prevista per legge, deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello ben visibile dall'esterno del cantiere/proprietà indicante:

- a) le opere oggetto di realizzazione;
- b) la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- c) il nominativo e i relativi recapiti, per eventuali contatti in caso di necessità/urgenza:
  - 1) dell'intestatario del titolo abilitativo;
  - 2) del progettista;
  - 3) del direttore dei lavori;
  - 4) dell'esecutore dei lavori;
  - 5) del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
  - 6) del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
  - 7) del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
  - 8) del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- d) gli estremi della Notifica preliminare di cui al D.Lgs. 81\2008, quando dovuta;
- e) ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

#### **Art. 41 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1. Gli interventi di scavo e demolizione devono essere realizzati in conformità alla normativa vigente ed in particolare in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. Gli stessi devono essere realizzati senza arrecare pregiudizio dei manufatti non oggetto dell'intervento, adottando tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica e privata, nonché la tutela dell'ambiente. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti.

2. La gestione delle Terre e Rocce da Scavo (TRS) e dei materiali di risulta provenienti dalle demolizioni dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente.(riferimenti normativi)

#### **Art. 42 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamento di ordigni bellici**

1. Durante l'esecuzione dei lavori, ove fossero trovati reperti archeologici o ordigni bellici, è fatto divieto di proseguire i lavori, che dovranno essere immediatamente sospesi e dovranno essere tempestivamente informate le autorità competenti (Soprintendenza, carabinieri, ecc.), 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.

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

## CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

### Art. 43 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici - requisiti prestazionali

1. Le prescrizioni di cui al presente Titolo, riferite ai requisiti dei diversi spazi e locali, dettagliate per le diverse forme di utilizzo, costituiscono disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili ai sensi dell'art. 4, comma 1, del D.P.R. 380/2001. I diversi spazi e locali, nonché i relativi impianti, anche ove non specificato, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle buone prassi e tecniche costruttive, nonché delle norme tecniche di settore che regolano le diverse materie.
2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è in ogni caso vietato peggiorare le condizioni igienico-sanitarie, di vivibilità e di sicurezza presenti; nel caso in cui non si modifichi la destinazione d'uso, sono sempre ammessi interventi di miglioramento igienico-sanitario, anche quando gli stessi non verifichino pienamente i requisiti di seguito dettagliati.
3. Ai fini del presente titolo si definiscono con il termine:
  - a) "NUOVO" gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ripristino di edifici o parti di essi crollati oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva del tipo di interventi di demolizione e contestuale ricostruzione;
  - b) "RECUPERO" gli interventi non compresi nel "NUOVO" di cui alla precedente lettera ovvero quelli fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva del tipo di interventi di demolizione con fedele ricostruzione, del tipo di demolizione e contestuale ricostruzione non comportanti incremento di volume e modifiche di sagoma, del tipo ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione.

### Art. 44 - Destinazioni d'uso

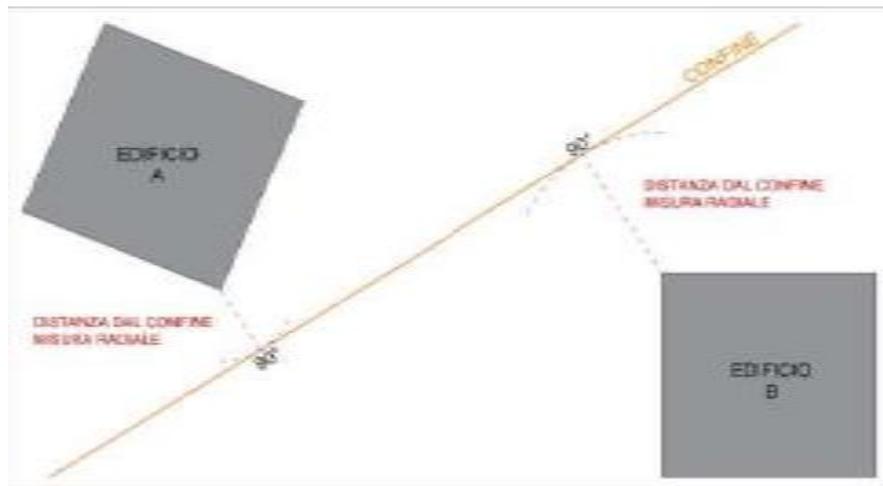
1. La destinazione d'uso d'ogni unità immobiliare è quella risultante ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014.
2. Non rilevano, ai fini della determinazione delle destinazioni d'uso degli immobili, le istanze ancorché sottoposte al parere della Commissione Edilizia e alle quali non sono conseguiti atti di rilascio di titoli abilitativi.
3. Gli immobili ubicati in zona con prevalente funzione agricola si considerano edifici rurali, siano essi abitazioni o annessi, quando la loro diversa destinazione non sia dimostrata mediante:
  - a) deruralizzazione con o senza piano aziendale, eseguita secondo la normativa regionale al tempo vigente;
  - b) Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, attestazioni di conformità od altri titoli abilitativi all'esecuzione di opere rilasciati ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti, ovvero atti pubblici, dai quali risulti la destinazione d'uso diversa da quella agricola;
  - c) in mancanza di uno degli atti di cui alle lett. a) o b), l'iscrizione dell'immobile al nuovo catasto edilizio precedente alla data del 07/05/1995, data di entrata in vigore della L.R. 64/1995 che ha stabilito l'onerosità della deruralizzazione.
4. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è ammesso solo nei casi in cui la nuova destinazione sia conforme a quella prevista dallo strumento urbanistico generale vigente ed a condizione che siano rispettate le condizioni-igienico sanitarie e quelle della specifica destinazione, atte a conseguire la relativa Agibilità.
5. Rimane fatto salvo quanto previsto dalla L.R.T. n. 3 del 07/02/2017 in materia di recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale e quello abbandonato allo stato di rudere. La trasposizione di volumetrie finalizzata ad incrementare l'attività agricola e quella connessa per la sua conduzione è ammessa a condizione che il recupero avvenga nell'ambito delle aree ad esclusione o prevalente funzione agricola del Piano

Operativo Vigente con un lotto minimo pari a 5.000 Mq, ovvero nelle altre zone omogenee e limitrofe, a prescindere dal grado di valore.

6. Sono fatte salve le disposizioni in materia di esercizio dell'attività di vendita effettuata dagli imprenditori agricoli, disciplinata dall'art. 4 del D. Lgs. 228/2001 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Art. 45 - Distanze minime dai confini di proprietà**

1. La distanza dal confine di proprietà è la minima distanza misurata ortogonalmente alla linea di confine che intercorre tra il corpo più avanzato della sagoma dell'edificio e la linea di confine.



2. Nei casi di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di addizioni volumetriche, sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari, e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario, la distanza minima dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5 metri.

3. Devono rispettare la distanza minima dai confini di proprietà pari a 3,00 metri:

- a) le tettoie e le pergotende con superficie superiore a 9 mq;
- b) i locali accessori e i volumi tecnici;

4. Devono rispettare la distanza minima dal confine di proprietà pari a 1,50 metri le piscine prefabbricate fuori terra e i manufatti di servizio ad un solo livello e realizzati in legno o con altro materiale leggero, diverso dalla muratura, quali casette in legno tettoie e pergotende con superficie fino a 9 mq, semplicemente ancorati al suolo.

5. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine di proprietà nei seguenti casi:

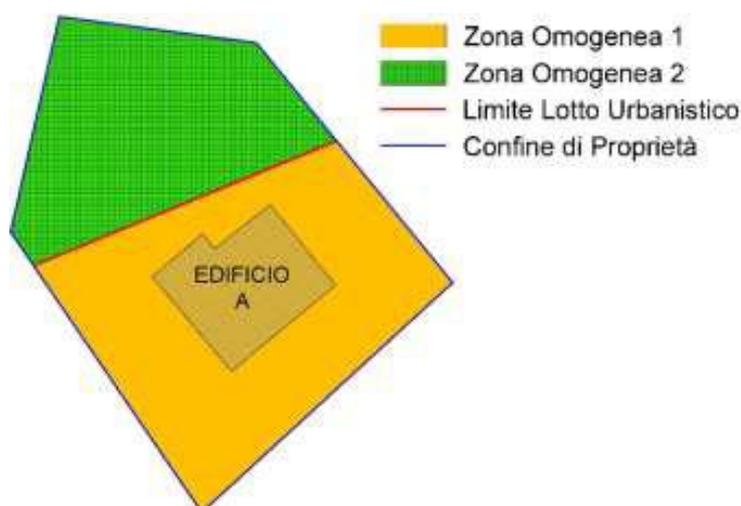
- a) costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (costruendo in appoggio sul muro preesistente reso comune, ovvero in aderenza allo stesso, artt. 874 e 877 del Codice Civile);
- b) costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti sostanziali limitazioni alla possibilità edificatoria del lotto contiguo, a condizione che il rettangolo che ha per base il fabbricato in progetto e profondità pari a m 10 non intersechi sul fondo contiguo alcun fabbricato preesistente;
- c) i volumi completamente interrati di nuova realizzazione, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti ad eccezione delle piscine;
- d) spazi di accesso e manovra ai locali interrati;
- e) scannafossi;
- f) le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art. 137 della L.R. 65/2014.

6. Fatte salve le disposizioni del Codice Civile in materia di costruzione in aderenza, in deroga alle distanze minime dai confini disciplinate dai precedenti commi 2, 3, 4 e dal Codice Civile, sono ammesse distanze dai confini inferiori in caso di accordo tra tutti i confinanti interessati, mediante scrittura privata sottoscritta e registrata con autentica di firma da notaio o pubblico ufficiale, con allegata la planimetria dell'intervento sottoscritta per presa visione ed accettazione, che descriva in modo inequivocabile l'oggetto da realizzare e la sua collocazione rispetto ai confini di proprietà. In tali casi la verifica delle distanze viene effettuata tenendo conto del complessivo delle aree interessate dall'accordo.

7. Qualora l'area di intervento confini con aree di proprietà comunale, la deroga di cui al comma 6 può essere esercitata unicamente previo ottenimento del parere favorevole espresso dall'Ufficio Patrimonio e Manutenzioni.

#### **Art. 46 - Distanze dai limiti del lotto urbanistico**

1. Costituisce confine del lotto urbanistico la linea di demarcazione tra due diverse destinazioni urbanistiche, come individuate dal Piano Operativo



2. Non possono essere realizzate fuori dal limite di cui al comma 1 le parti relative a marciapiedi, sporti di gronda, terrazzi a sbalzo, fondazioni, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, scale esterne, ballatoi, balconi, aggetti ornamentali, pensiline ed elementi in aggetto in genere, ecc, di qualunque misura, nonché le opere correlate a delimitare le aree di pertinenza degli edifici quali muri di recinzione, di contenimento, e similari, recinzioni su cordoli in c.a. o muratura, recinzioni con pannellature chiuse.

3. Il divieto di cui al comma 2 si applica anche nei casi di unica proprietà connotata da diverse destinazioni di zona. In tali casi, qualsiasi parte del fabbricato deve essere contenuta all'interno della stessa destinazione di zona.

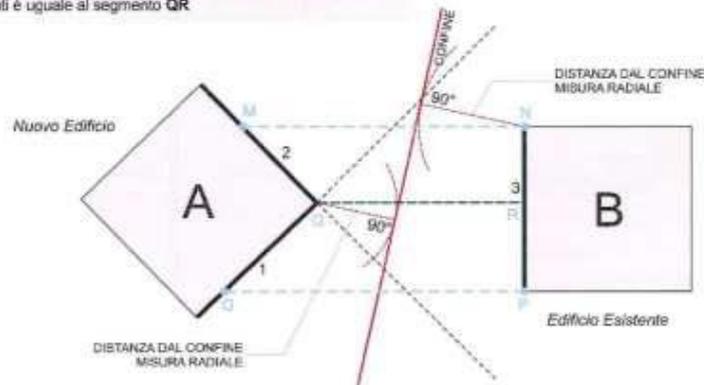
4. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti, anche fuori sagoma, non deve essere rispettata la distanza minima dai confini di zona.

#### **Art. 47 - Distanze minime tra edifici**

1. La distanza tra fabbricati è misurata dal contorno più sporgente dell'uno rispetto all'altro. Per contorno di edificio deve intendersi la proiezione in pianta dei fronti dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di camini, tettoie e terrazze in aggetto, scoperte, perché inferiori o uguali a 1,50 m. Per edificio antistante è da intendersi un fabbricato che fronteggi un altro corpo di fabbrica con una parete parallela o il cui piano di giacitura abbia con l'altro un angolo di incidenza minore di 90 gradi.

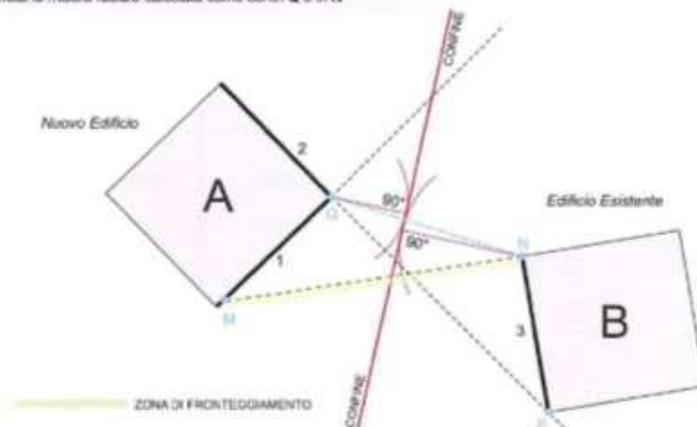
TAV. 2

Facendo avanzare il fabbricato A verso il confine in linea retta secondo le pareti 1 e 2, esso non incontra il fabbricato B. Per il principio di reciprocità, facendo avanzare il fabbricato B verso il confine in linea retta secondo la parete 3 (direzione MN/OP) i due fabbricati si incontrano Q. Pertanto, la distanza minima tra i due fabbricati è uguale al segmento QR.



Con le notazioni delle figure precedenti ed applicando il principio di misura lineare delle distanze, la distanza minima tra i due fabbricati si misura lungo il segmento MN. E' emata la misura radiale calcolata come centri Q o in N

TAV. 3



2. Fatto salvo il rispetto delle norme contenute nel D.M. 1444/1968, ad eccezione degli interventi nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica:

- a) si considerano pareti finestrate le pareti degli edifici dotate:
  - 1. di finestre, anche se presenti nel tratto di parete in cui i fabbricati non si fronteggiano;
  - 2. di finestre e/o porte finestre per locali comunque abitabili o destinati a servizi come cucine, bagni, ingressi ecc.;
  - 3. di portoncini d'ingresso alle singole unità immobiliari, anche se realizzati senza pareti vetrate.
- b) non sono considerate pareti finestrate le pareti degli edifici:
  - 1. dotate di sole luci, così come definite dall'art. 901 del codice civile;
  - 2. che presentano solo porte o finestre di vani scale e locali accessori complementari, come cantine, sgomberi ecc.

3. Le distanze minime tra gli edifici sono quelle definite quali minimi inderogabili dalla vigente normativa urbanistico-edilizia di livello nazionale (DM 1444/1968), e quelle eventualmente prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica. Sono esclusi dal rispetto delle prescrizioni in materia di distanze gli edifici costruiti in aderenza. Pertanto, è ammessa, la realizzazione in aderenza al confine qualora esista nella proprietà confinante una costruzione in aderenza, nel limite massimo, di ingombro del fabbricato preesistente sul confine.

4. La distanza fra edifici non si applica per pareti antistanti appartenenti allo stesso fabbricato, si applica invece ai cortili chiusi fra quattro pareti dello stesso fabbricato. Non è mai derogabile la distanza minima fra i fabbricati, anche se ubicati all'interno dello stesso lotto di proprietà.

5. Negli interventi su edifici esistenti che si trovano a distanza inferiore di a ml 10,00 rispetto agli edifici antistanti, nel caso di assenza di pareti finestrate preesistenti, è ammessa su entrambe le pareti fronteggianti, unicamente l'apertura di sole "luci", così come definite dall'art. 901 del codice civile.

6. Nel caso di edifici esistenti, posti a distanza inferiore di ml 10,00 le cui pareti, od anche una sola di esse, sia già finestrata, è vietata la realizzazione di balconi e/o terrazze, ma è possibile la realizzazione di nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti alle seguenti condizioni:

a) previo assenso del confinante, mediante atto pubblico registrato e trascritto, nel caso in cui la parete oggetto di intervento sia posta ad una distanza dal confine di proprietà inferiore a ml. 1,50; b) previo parere favorevole dell'Azienda ASL in merito alla eventuale riduzione del coefficiente aereo illuminante in relazione alla distanza fra i fabbricati.

7. Nei casi di nuova edificazione e nei casi di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, sono fatte salve le deroghe previste dall'art. 14 del D.Lgs. 102/2014, nel rispetto delle condizioni ivi previste. Inoltre, ai sensi dell'art. 2 bis del DPR 380/2001, in ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.

#### **Art. 48 - Distanze minime dalle strade**

1. La distanza dalla strada è segmento minimo congiungente ortogonalmente il corpo più avanzato della sagoma del fabbricato ed il confine stradale antistante. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 285/1992, per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. Nella definizione di sede stradale si deve tener conto dell'eventuale presenza di marciapiedi che rilevano ai fini della distanza dalle strade.

2. La sede stradale è considerata sia nell'attuale consistenza, sia in quella prevista negli strumenti urbanistici vigenti. Per le aree esterne ai centri abitati valgono le distanze stabilite dal Codice della Strada mentre per le aree interne ai centri abitati valgono le distanze stabilite dal Piano Operativo.

3. Ai sensi dell'art. 5, comma 1, lett. d-bis) della L. 55/2019, si considerano riferiti esclusivamente alle Zone omogenee "C", o ad esse assimilate dagli strumenti urbanistici, i limiti di distanza tra i fabbricati stabiliti dai commi secondo e terzo dell'art. 9 del D.M. 1444/1968. Pertanto, nelle Zone omogenee "C" o ad esse assimilate dagli strumenti urbanistici:

- a) 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:
  1. ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
  2. ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
  3. ml. 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.
- b) qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

4. fatto salvo il rispetto della normativa sulle costruzioni soggette a rischio sismico, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dal Piano Strutturale:

- a) gli interventi di rialzamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti sono ammessi nell'ambito della superficie coperta preesistente, indipendentemente dalla distanza dalla strada;
- b) distanze inferiori dal confine stradale sono ammesse solo nel caso di interventi che necessitino di allineamenti a fabbricati esistenti;
- c) nei casi di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di addizioni volumetriche, sostituzione edilizia, pertinenziali, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari, e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario, entro o fuori terra, è ammesso il posizionamento dell'edificio di nuova realizzazione, ovvero della porzione che modifica la sagoma dell'edificio, sull'allineamento esistente e definito da almeno due fabbricati esistenti posti l'uno immediatamente prima e l'altro immediatamente dopo il lotto oggetto di intervento. La realizzazione dei fabbricati in allineamento con quelli preesistenti, là dove consentita dal Piano Operativo, è ammessa in deroga al rispetto delle distanze minime dalle strade.

#### **Art. 49 - Norme comuni in materia di distanze**

1. Nei casi di nuova edificazione e nei casi di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, sono fatte salve le deroghe alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici, previste dall'art. 14 del D.Lgs. 102/2014, nel rispetto delle condizioni ivi previste. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

2. Le deroghe di cui al comma 1 si applicano anche alle distanze dai limiti del lotto urbanistico stabilite dall'art. 48 del presente Regolamento Edilizio.

3. Ai sensi dell'art. 2 bis del DPR 380/2001, in ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.

4. Nei casi di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di addizioni volumetriche, sostituzione edilizia, pertinenziali, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari, e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario, il Progettista all'atto della presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire, della SCIA o della CILA, allega una planimetria con l'esatta indicazione delle distanze dai limiti dei confini di proprietà, dal limite delle strade, nonché delle distanze dai fabbricati.

#### **Art. 50 - Caratteristiche dei lotti edificabili**

1. Fatti salvi i lotti liberi e gli interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire di cui al vigente/Piano Operativo, i lotti edificabili ricadenti nelle aree soggette a piano attuativo, oppure nelle aree che siano oggetto di un intervento unitario, comunque denominato, subordinato alla previa stipulazione di convenzione, saranno di norma di forma regolare e provvisti di accesso carrabile diretto da strada pubblica o privata di conformazione e dimensioni adeguate.

2. Il disegno dei lotti dovrà essere comunque congruente alla trama urbana del contesto, adeguandosi alle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti che dovranno essere implementate e valorizzate minimizzando nuovi impegni di suolo e perseguendo obiettivi di reintegro della naturalità dei luoghi, di elevazione della qualità urbana e più in generale delle prestazioni complessive degli insediamenti, in conformità alla disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale e regionale nei diversi settori afferenti alla tutela e valorizzazione degli insediamenti.

3. Gli accessi carrabili ai singoli lotti edificabili, nel rispetto del D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della strada), dovranno essere concepiti in funzione della dimensione e tipologia dell'insediamento assicurando soddisfacenti condizioni di visibilità e sicurezza. Gli innesti con la viabilità pubblica e le intersezioni con le percorrenze pedonali e ciclabili, da eseguirsi di norma in piano, dovranno assicurare lo scambio agevole dei veicoli in ingresso e in uscita e le condizioni di sicurezza dei pedoni e dei ciclisti, differenziandone, ove possibile, i relativi percorsi, soprattutto rispetto a quelli veicolari.

4. I lotti sui quali insistono complessi edilizi interessati da interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva o sostituzione edilizia, cui consegua un incremento di carico urbanistico, dovranno comunque essere migliorati in termini funzionali e prestazionali secondo le indicazioni di cui ai precedenti commi.

#### **Art. 51 - Soppalchi**

1. E' consentita la realizzazione di soppalchi in locali ad uso abitativo nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) la proiezione in pianta dei medesimi non deve superare in termini di superficie il rapporto massimo di 1/3 della superficie dei locali soppalcati;
- b) la parte soppalcata deve avere un'altezza interna sottostante non inferiore a ml 2,70 per i locali di abitazione permanente di cui all'art. 62, comma 1, lett. a), per i locali di abitazione non permanente di cui all'art. 62, comma 1, lett. b) è sufficiente l'altezza minima di ml 2,40. La superficie soppalcata non deve avere un'altezza media inferiore a 2,20 metri.
- c) la profondità del piano di calpestio deve essere inferiore a 2,5 volte la minore delle due altezze risultanti dalla suddivisione con soppalco. Nel caso di solai in pendenza si assume l'altezza media;
- d) assenza di delimitazioni verticali, anche trasparenti, dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco, ovvero della continuità dell'ambiente unico, ad esclusione dei parapetti di altezza massima pari a 1,00 metri;
- e) edevono essere costruiti con strutture resistenti ai carichi che devono sostenere, in acciaio, legno, e similari, debitamente dimensionati secondo la normativa vigente.

2. E' consentita la realizzazione di soppalchi in locali ad uso diverso da quello abitativo nel rispetto delle condizioni di cui agli "Indirizzi Tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro", approvati con Decreto Dirigenziale della Regione Toscana N. 7225 del 18 dicembre 2002.

3. I soppalchi dovranno inoltre essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per parapetti e protezioni verso il vuoto, scale, accessi e uscite.

4. Nel rispetto delle eventuali prescrizioni del Piano Operativo, nei soppalchi di nuova realizzazione sono ammesse le funzioni compatibili con le altezze minime di cui all'art. 59, comma 2, purché siano rispettati i rapporti areo-illuminanti, ove previsti, valutati complessivamente sulla somma tra la superficie del locale originario e la superficie soppalcata. L'altezza della nuova superficie soppalcata si valuta con l'altezza media.

#### **Art. 52 - Scale**

1. E' consentita la realizzazione di soppalchi in locali ad uso abitativo nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) la proiezione in pianta dei medesimi non deve superare in termini di superficie il rapporto massimo di 1/3 della superficie dei locali soppalcati;
- b) la parte soppalcata deve avere un'altezza interna sottostante non inferiore a ml 2,70 per i locali di abitazione permanente di cui all'art. 59, comma 1, lett. a), per i locali di abitazione non permanente di cui

1. Le scale condominiali non possono essere inferiori a ml. 1,20 di larghezza per rampa e la profondità del pianerottolo non può essere inferiore alla larghezza della rampa. Ciò vale anche per le scale esterne, serventi

più di un'unità immobiliare. Le scale interne ad un'unità immobiliare devono avere una larghezza non inferiore a ml.0,90 per rampa. Per i locali abitabili le scale condominiali non possono avere più di dieci alzate per rampa, ed ogni alzata non può essere superiore a cm 18. Il rapporto con la pedata deve corrispondere alla formula  $2A+P=$  cm 63. Ogni scala condominiale servente più di due piani fuori terra, compreso il piano terreno, deve essere sufficientemente areata e illuminata, anche con lucernario dal tetto. Sul vano scale non possono essere aperte luci o vedute pertinenti a ciascuna abitazione salvo l'accesso di queste.

2. Dai vani scala condominiali si deve accedere direttamente al tetto dell'edificio, anche mediante abbaini e lucernari, perfettamente intonati all'estetica dell'edificio.

3. Nei casi di interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente per la realizzazione di nuove scale ovvero per la ristrutturazione di scale esistenti deve essere rispettata una larghezza minima di 60 cm.

4. Sono ammesse le scale a chiocciola:

- a) negli edifici ad uso residenziale;
- b) per gli edifici a destinazione d'uso diversa da quella residenziale, esclusivamente per accedere a locali accessori, non utilizzati come depositi funzionali all'attività e che non comportano presenza di personale. In tali casi, le scale a chiocciola devono garantire una pedata superiore a cm 30 nella linea di passo.

#### **Art. 53 - Camini e canne fumarie. Evacuazione dei prodotti di combustione, fumi e vapori di cottura e aria trattata**

1. Le prescrizioni di cui al presente articolo si applicano nei casi di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di addizioni volumetriche, sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari, e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente agli interventi che prevedono il rifacimento e la nuova realizzazione di camini, canne fumarie e condotti di evacuazione, ovvero che prevedano la realizzazione di nuovi camini, canne fumarie e condotti di evacuazione.

2. Ai sensi dell'art. 5, comma 9, del DPR 412/1993, gli impianti termici installati successivamente al 31 agosto 2013 devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente. E' possibile derogare nei casi espressamente previsti dal comma 9-bis, alle condizioni previste dall'art. 9-ter, del citato articolo 5.

3. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido devono essere realizzate, per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo, in conformità alle prescrizioni del D.Lgs. 152/2006, nonché delle Norme UNI-CIG 7129. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG 7129, in particolare per quanto attiene l'altezza del camino/canna fumaria rispetto alla quota di sbocco sulla copertura.

4. Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni di cui al comma 7. Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio, e fatto salvo il rispetto della normativa vigente e l'acquisizione dell'idoneo titolo edilizio, è ammessa la costruzione di canne fumarie esterne, a condizione che presentino i seguenti requisiti:

- a) siano addossate alle pareti perimetrali tergali o laterali, preferibilmente in posizione angolare, opportunamente collocate in modo da mitigarne la visibilità dalla pubblica via e tenendo conto dei caratteri architettonici del prospetto per arrecare il minore impatto visivo;
- b) le dimensioni siano le più contenute possibili;
- c) presentino andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura;

- d) siano realizzate o rivestite in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.
5. Fanno eccezione al rispetto dei requisiti di cui al comma 4:
- a) i condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali formali dei discendenti pluviali;
  - b) le canne fumarie poste in cavedi completamente interni all'edificio, non visibili da spazi pubblici, che possono essere realizzate con diversi materiali ma devono essere in ogni caso tinteggiate del medesimo colore della facciata.
6. È in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle facciate prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.
7. La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue:
- a) il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
  - b) in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
  - c) in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse;
  - d) in ogni caso la loro sporgenza dalla copertura del fabbricato non deve essere inferiore a 1,00 metri deve distare almeno 10,00 metri dalle facciate di altri edifici su cui si aprano finestre o luci.
8. Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni di cui alle Norme UNI-CIG 7129.
9. I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina, ecc.), dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra del colmo della copertura dell'edificio. E' consentito che gli stessi possano avere sbocco in diversa posizione solo nei casi di cui al successivo comma 10.
10. Limitatamente alle zone "A e B del Piano Operativo approvato" per i locali adibiti a preparazione e somministrazione di alimenti e bevande in cui, per motivi tecnici, di indisponibilità delle porzioni immobiliari o di comprovata incompatibilità ambientale, architettonica o paesaggistica opportunamente e dettagliatamente documentata e avvalorata da relazione asseverata da un tecnico competente ed abilitato alla professione, non sia possibile l'installazione di canna fumaria e conseguente realizzazione di camino sul tetto, potrà essere installato un sistema di depurazione a filtro con cinque livelli in sequenza che abbiano le caratteristiche minime di seguito descritte:
- pre-filtro meccanico costituito da maglia metallica in grado di trattenere le particelle solide di granulometria più grossolana;
  - sezione ionizzante in grado di caricare elettrostaticamente le particelle contenute nell'aria;
  - sezione collettrice idonea a captare e raccogliere le particelle precedentemente caricate;
  - post - filtro meccanico costituito anch'esso da maglia metallica per trattenere eventuali particelle solide non fermate dagli stadi precedenti;
  - sezione a carboni attivi per assorbire le particelle inquinanti allo stato gassoso responsabili di odori molesti.

#### **Art. 54 - Dotazioni Impiantistiche**

1. Le dotazioni impiantistiche a servizio delle unità immobiliari devono garantire la corretta fruibilità e vivibilità delle stesse, nel rispetto della normativa vigente in materia. L'installazione di nuovi impianti e la trasformazione,

l'ampliamento e la manutenzione degli impianti esistenti deve essere realizzata in conformità al D.M. 37/2008, nonché in conformità alla normativa vigente in materia di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti.

2. Ciascuna dotazione sarà calcolata in funzione dell'esigenza dell'edificio e dell'unità immobiliare servita. L'assenza di uno solo dei requisiti obbligatori previsti dalla normativa vigente costituisce causa ostativa all'Agibilità dell'unità immobiliare.

3. Nel caso di edifici posti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato il cui impianto termico è alimentato a G.P.L. accumulato in appositi serbatoi esterni, questi devono essere interrati per motivi di decoro dell'abitato. Nelle aree esterne a tale perimetro l'obbligo di interramento è esteso a tutte le aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

4. Ai sensi del DPR 380/2001, art. 4, comma 1-ter, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'Allegato 1, punto 1.4.1 del D.M. 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui al citato Allegato 1, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

5. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti, come definita dall'art. 2, comma 1, lett. m), del D.Lgs. 28/2011, prevedono l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'art. 11 del citato Decreto Legislativo.

6. Ai sensi dell'art. 135-bis del DPR 380/2001:

- a) tutti gli edifici di nuova costruzione, ovvero in caso di opere che richiedano il rilascio di un Permesso di Costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lett. c) del citato DPR 380/2001, devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.
- b) tutti gli edifici di nuova costruzione, ovvero in caso di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del citato DPR 380/2001, devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.

7. Nel caso di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Allegato 1 del D.M. 15 giugno 2015, c.d. "Decreto Requisiti Minimi", ovvero in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici destinati anche alla produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS), è obbligatorio, salvo provati impedimenti di natura tecnica o l'incompatibilità con le disposizioni del Piano Operativo, realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 60% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di ACS attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti rinnovabili.

8. Gli obblighi di cui al comma 7 non trovano applicazione per gli edifici ricadenti nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, nei nuclei rurali e negli ambiti di pertinenza come individuati dal Piano Strutturale Intercomunale, nelle zone soggette a vincolo paesaggistico nonché per gli edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici ovvero di immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo.

9. Le trasformazioni urbanistico edilizie potenzialmente incidenti sull'efficienza e la funzionalità dei servizi erogati caratterizzati da situazioni deficitarie, sono subordinate alla preventiva acquisizione di specifici pareri preventivi degli Enti Gestori.

#### **Art. 55 - Superfici aero-illuminanti**

1. Le superfici aero-illuminanti dei locali di abitazione sono disciplinate dal D.M. Sanità del 05/07/1975. Le superfici aero-illuminanti degli edifici in cui è previsto l'inserimento di attività comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito o la movimentazione di sostanze sono disciplinate dagli "Indirizzi Tecnici di igiene edilizia per locali e gli ambienti di lavoro", approvati con Decreto Dirigenziale della Regione Toscana N. 7225 del 18 dicembre 2002, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Regolamento.

2. E' fatto salvo il rispetto delle normative in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, di superamento delle barriere architettoniche e delle ulteriori specifiche norme di settore vigenti.

3. Sul patrimonio edilizio esistente non possono essere realizzati interventi, ivi compresi i cambi d'uso ed i cambi di destinazioni d'uso, che comportino un peggioramento dei requisiti di illuminazione o areazione, ovvero delle altezze interne, già esistenti ed inferiori ai minimi previsti dalla normativa vigente.

Negli interventi eseguiti in edifici esistenti a destinazione residenziale ricadenti nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, nei nuclei rurali e negli ambiti di pertinenza come individuati dal Piano Strutturale Intercomunale, nelle zone soggette a vincolo paesaggistico nonché per gli edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici ovvero di immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo dal Piano Operativo, è consentito senza necessità di acquisire il parere dell'Azienda Sanitaria Locale, alternativamente:

- a) un rapporto areo-illuminante fino ad 1/14, purché si abbia un'altezza media di almeno 2,70 metri;
- b) un'altezza minima interna fino a 2,55 metri dei locali agibili di abitazione, purché si abbia un rapporto areo-illuminante di almeno 1/8.

4. Nei casi diversi da quelli indicati al comma 3, sono ammessi rapporti areo-illuminanti inferiori ad 1/8 ovvero altezze interne inferiori a 2,70 metri previo parere favorevole rilasciato dall'Azienda Sanitaria Locale competente. Sono, altresì, ammessi gli interventi o inizio attività in fabbricati esistenti a destinazione d'uso diversa da quella residenziale, in difformità alle disposizioni degli "Indirizzi Tecnici di igiene edilizia per locali e gli ambienti di lavoro", approvati con Decreto Dirigenziale della Regione Toscana N. 7225 del 18 dicembre 2002, previo parere favorevole dell'Azienda USL competente per territorio.

5. Le aperture che concorrono a determinare il rapporto areo-illuminante devono essere completamente apribili. Il requisito di illuminazione è determinato dalla superficie totale degli infissi apribili su spazi esterni, misurata al netto dei telai degli infissi. Si considera una superficie forfettaria relativa all'infisso, pari al 10% della superficie netta muraria, che si sottrae alla medesima ai fini del calcolo di verifica. Pertanto la superficie areo-illuminante è convenzionalmente considerata pari al 90% dell'apertura muraria.

Si ammette un conteggio inferiore al suddetto 10%, solo mediante dimostrazione della superficie effettiva dell'infisso con rappresentazione grafica dell'abaco. Non concorrono alla verifica dei rapporti areo-illuminanti i portoni o portoncini che costituiscono l'ingresso principale all'unità immobiliare, anche se vetriati.

6. La singola unità immobiliare residenziale deve presentare una sufficiente aerazione da almeno due lati. Tale prescrizione non è prevista per gli alloggi di tipo monolocale sui quali sono ammesse anche aperture su un unico fronte. Ciascun locale dotato di una sola apertura non può avere comunque una profondità maggiore di 7 metri, misurata ortogonalmente all'apertura esistente.

7. Non sono soggetti all'applicazione dei rapporti areo-illuminanti i locali accessori o di servizio appartenenti a qualunque destinazione d'uso. Tali locali possono usufruire di ventilazione artificiale a condizione che la fonte di emissione dell'impianto di ventilazione sia collocato su spazi esterni in modo da non arrecare danno e molestie alle abitazioni circostanti. Per i locali igienici le aperture di illuminazione e ventilazione devono comunicare direttamente ed esclusivamente con l'esterno dell'edificio e mai con ambienti di abitazione, cucine, scale e passaggi interni e devono essere fornite di finestre apribili all'esterno della misura non inferiore a 0,60 metri quadri per il ricambio dell'aria. In caso di servizi igienici privi di aerazione naturale, ovvero dotati di aperture della misura inferiore a 0,60 metri quadri, l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero assicurare almeno 3 ricambi in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione di ambiente, se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico temporizzato. Lo sbocco dell'impianto di aerazione forzata deve essere collocata in modo da non recare nocimento alle proprietà confinanti.

8. Nel caso di fusione fra due locali, ai fini della verifica del rapporto aereo-illuminante, in relazione alla superficie complessiva dei locali, la superficie di comunicazione non deve essere inferiore alla percentuale del 50% della superficie della parete di comunicazione.

9. Nella superficie aereo-illuminante dei sottotetti abitabili potrà essere conteggiata nella misura massima del 50% la superficie dei lucernari o abbaini. Il restante 50% dovrà essere soddisfatto mediante aperture realizzate a parete.

10. Nel caso di chiusura di balconi, logge o portici con verande, queste devono avere una superficie apribile che costituisca almeno un 1/8 della somma delle superfici accessorie e del locale ad esso annesso e la superficie del vano di comunicazione fra i due locali non deve essere inferiore al 50% della superficie della parete su cui esso insiste. La predetta apertura di comunicazione dovrà essere inoltre priva di infissi. La realizzazione della veranda non può mettere in comunicazione, tramite le relative aperture, servizi igienici con vani utili.

#### **Art. 56 - Requisiti prestazionali degli edifici e compatibilità ambientale**

1. Al fine di garantire che il soddisfacimento dei bisogni delle generazioni attuali non possa compromettere la qualità della vita e le possibilità delle generazioni future, il Comune promuove la sostenibilità ambientale, il risparmio e la produzione energetica nella realizzazione delle opere edilizie, pubbliche e private, nonché gli interventi di rigenerazione urbana ispirati ai principi dell'ecoquartiere volti a perseguire l'autosostenibilità energetica mediante l'uso integrato di fonti rinnovabili, la resilienza ai cambiamenti climatici, la gestione razionale delle risorse, l'impiego di tecnologie a bassa emissione di carbonio.

2. Gli interventi edilizi devono garantire l'utilizzo di risorse climatiche locali, la qualità ambientale degli spazi esterni, l'integrazione con il contesto ambientale, il contenimento del consumo di risorse, la riduzione dei carichi ambientali, la qualità dell'ambiente interno, nonché il rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici.

3. Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia efficienza energetica, contenimento dei consumi energetici, utilizzo di fonti rinnovabili.

#### **Art. 57 - Requisiti di sicurezza**

1. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni, igiene, sicurezza antincendio, le prestazioni attese dagli obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito in materia

di riduzione del rischio incidenti in ambiente domestico, nonché le norme tecnico-costruttive generali delle costruzioni di cui al Titolo III Capo VII, la costruzione di nuovi edifici e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno possedere le seguenti caratteristiche.

2. Gli accessi pedonali e carrabili dovranno di norma essere collocati in condizioni di massima sicurezza e visibilità; dalla pubblica viabilità fino all'interno dei fabbricati seguiranno un profilo altimetrico ordinato e uniforme, con percorsi il più possibile complanari, privi di ostacoli e adeguatamente illuminati.

3. I percorsi esterni e i marciapiedi devono essere pavimentati con materiali antiscivolo e antigelivi e i dislivelli raccordati con scale o rampe nel rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Eventuali gradini singoli inseriti entro percorsi lineari dovranno essere resi visibili attraverso l'impiego di materiali o cromatismi differenti.

4. Eventuali piccoli dislivelli interni sono superabili in punti identificabili, mediante gradini o con rampe, nel rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

5. L'apertura delle porte e degli sportelli delle eventuali attrezzature fisse di contenimento non dovrà ostruire gli spazi di circolazione. L'installazione di cancelli e infissi posti al piano terreno degli edifici con apertura verso spazi pubblici, aperti al pubblico o comunque non esclusivi, è consentita a condizione che gli stessi siano dotati di apertura a scorrere e oggetto massimo di 15 cm.

6. Tutti gli edifici devono essere tenuti in piena efficienza, ivi comprese le parti impiantistiche, in modo da garantire la pubblica e privata incolumità; in relazione alla destinazione, all'altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altre calamità, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

7. Tutti gli elementi accessori e di corredo degli edifici o degli spazi esterni (comignoli, canne fumarie, pensiline, tende, gazebo, pergolati, insegne etc.), devono essere dimensionati, costruiti e ancorati in modo da resistere alle sollecitazioni derivanti dalle loro condizioni di esercizio nonché dagli eventi atmosferici, anche violenti.

#### **Art. 58 - Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici**

1. Il Comune incentiva l'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici rispetto ai parametri cogenti. Ai sensi delle disposizioni contenute nel Titolo VIII della L.R. 65/2014, la certificazione di sostenibilità ambientale ha carattere obbligatorio per gli interventi che beneficiano degli incentivi economici ed urbanistici disciplinati dall'art. 220 della L.R. 65/2014.

2. Non è vincolante la conformità del progetto alle Linee Guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana, approvate con Deliberazione di G.R.T. n. 322 del 28/05/2005, come modificate dalla Deliberazione di G.R.T. n. 218 del 03/04/2006. Tale conformità è però necessaria per poter accedere agli incentivi economici ed urbanistici di cui all'art. 220 della L.R. 65/2014.

3. Con apposito Regolamento saranno disciplinate le modalità per accedere agli incentivi economici di riduzione degli oneri di urbanizzazione nonché l'entità degli incentivi stessi, in conformità alle disposizioni di cui al Titolo VIII della L.R. 65/2014. E', altresì, demandata al Piano Operativo l'eventuale disciplina dei premi di edificabilità finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, della accessibilità, rispetto ai parametri cogenti.

#### **Art. 59 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo**

1. Ai fini dell'applicazione del presente Capo si definisce locale ad uso abitativo la porzione di unità immobiliare destinata ad uno specifico utilizzo e dotata di autonomia funzionale. In funzione delle loro caratteristiche funzionali, dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali si distinguono nelle seguenti categorie:

- a) locali di abitazione permanente, quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali camere da letto, soggiorni e sale da pranzo, cucine abitabili, studi, salotti e locali assimilabili;
- b) locali di abitazione non permanente, quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali servizi igienici, spazi di disimpegno e collegamenti verticali, ripostigli, spazi di cottura, dispense, guardaroba, lavanderie e simili;
- c) locali accessori, quelli che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali soffitte, spazi sottotetto, cantine, locali di sgombero, garage e simili. Detti locali devono essere sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.

Ai sensi del presente Capo non costituiscono locale i volumi tecnici e gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (scannafossi e simili) o al passaggio e alla manutenzione degli impianti (cavedi e simili).

2. L'altezza minima è di 2,70 metri per i locali di abitazione permanente, di 2,40 metri per i locali di abitazione non permanente, di 2,10 metri per i locali accessori. Ai fini del rispetto dei requisiti igienicosanitari l'altezza dei locali deve essere misurata al netto di eventuali controsoffitti. Nel caso di interventi su edifici esistenti, nel rispetto del generale criterio che vieta il peggioramento delle condizioni igienicosanitarie presenti, è ammesso il mantenimento di altezze inferiori rispetto a quelle prescritte dalla vigente disciplina, per i locali esistenti legittimati in tale condizione. Restano ferme le specifiche disposizioni in materia di altezze dei locali soppalcati contenute nell'art. 51 "Soppalchi", che costituisce disciplina speciale per la fattispecie e quindi da intendersi prevalente sulle disposizioni del presente articolo.

3. I locali sottotetto possono essere destinati ad abitazione (locali di abitazione sia permanente che non permanente come definiti alle lett. a) e b) del comma 1), a condizione che, fermo restando l'obbligo di rispettare tutti gli altri requisiti previsti dal presente Regolamento, presentino un'altezza media interna tra pavimento e soffitto di ml 2,70 con un minimo assoluto di ml 2,20. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere delimitati mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o spazio di servizio. Costituiscono deroga a tali requisiti gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010. 4. Tutti i servizi e i locali devono essere isolati dall'umidità ascendente. Nei locali di cui alle lett. a) e b) del comma 1, dislocati al piano terra, deve essere realizzato un solaio areato, tipo "igloo", dotato di camera d'aria d'altezza non inferiore a 40 centimetri, dotato di bocchette di areazione verso l'esterno di superficie non inferiore ad 1/100 della superficie del solaio. Il rispetto di tale prescrizione è obbligatorio anche nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia o restauro e risanamento conservativo con contestuale cambio di destinazione d'uso o cambio d'uso dei locali esistenti.

5. Nei casi di interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva il solaio di calpestio al piano terra deve essere posto a quota non inferiore alla quota del marciapiede. Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e di restauro e risanamento conservativo è ammessa la realizzazione di locali di cui alle lett. a) e b) del comma 1 a condizione che la quota di calpestio del solaio sia a quota inferiore rispetto al marciapiede nella misura massima di 30 centimetri, fermo restando l'obbligo della presenza o della realizzazione di un solaio areato con le caratteristiche di cui al comma 4.

6. La realizzazione di un piano o di locali interrati o seminterrati è consentita a condizione che sia realizzato uno scannafosso perimetrale di larghezza non superiore a 80 cm, dotato di sistema di raccolta delle acque di infiltrazione e stazione pompa di evacuazione;

7. Nel caso di realizzazione di servizi igienici e locali lavanderie in piani o locali interrati o seminterrati la quota degli scarichi deve essere a quota superiore di quella di recapito della fognatura nera e deve essere realizzato

un pozzetto con saracinesca di chiusura, finalizzato ad impedire flussi di ritorno del liquame, nel caso che la condotta pubblica entri in pressione.

#### Art. 60 - Dimensionamento e caratteristiche degli alloggi e dei locali di abitazione

1. Le dimensioni minime degli alloggi, delle stanze da letto e dei soggiorni sono disciplinate dal D.M. Sanità del 05/07/1975.
2. Negli alloggi definiti ai commi precedenti vi è l'obbligatorietà di camera doppia minimo 14,00 mq, fatto salvo il rispetto di diversi e specifici parametri fissati dal Piano Operativo vigente.
3. I monolocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie utile (SU) minima di 28 mq se dotati di un solo posto letto e di 38 mq se dotati di due posti letto; nel caso in cui la configurazione del vano presenti elementi di discontinuità e/o di separazione dovrà essere garantita un'apertura priva di infisso di almeno 4 mq e di larghezza non inferiore a 2 ml.
4. Fermo restando il rispetto del parametro di alloggio minimo di cui al comma 1, per ciascun alloggio dovrà essere garantita una superficie utile non inferiore a 14 mq per ognuno dei primi 4 abitanti e a 10 mq per ciascuno dei successivi.
5. I locali di abitazione devono garantire i requisiti minimi di superficie utile riportati nella tabella seguente:

Superfici minime e requisiti dei locali destinati ad abitazione		
Tipo di locali	Superficie utile (mq.)	Parametri da applicare
Camere da letto per una persona	9	Parametri dei locali primari
Camere da letto per due persone e soggiorni	14	
Cucine	9	
Soggiorno comprendente zona cottura	14	

7. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva o con aumento del carico urbanistico, deve essere previsto un ripostiglio all'interno dell'abitazione, non inferiore a mq. 1,50 di superficie utile e zone, distanziate dalle abitazioni, che abbiano la funzione potenziale di raccolta dei rifiuti, o altre soluzioni che siano in accordo con i sistemi di raccolta adottati dal gestore del servizio pubblico.
8. È ammessa la realizzazione di un posto cottura in adiacenza al soggiorno, purché il collegamento con lo stesso abbia larghezza non inferiore a 2,00 ml e superficie complessiva non inferiore a 4 mq; in tal caso la verifica dei parametri fissati per i locali primari deve essere fatta rispetto alla superficie utile totale dei due vani.
9. Negli interventi edilizi di "NUOVO", come definiti all'art. 43 comma 3 lettera "a", gli alloggi devono essere provvisti di almeno un servizio igienico con una superficie minima di 4 mq incluso l'eventuale antibagno e con lato minimo non inferiore a 1,40 m.
10. Negli interventi edilizi di "RECUPERO", come definiti all'art. 43 comma 3 lettera "b", gli alloggi devono essere provvisti di almeno un servizio igienico con superficie minima di 2,50 mq incluso l'eventuale antibagno e con lato minimo non inferiore a 1,20 m.
11. I locali adibiti a servizio igienico, di cui ai commi 9 e 10, devono possedere i requisiti minimi riportati nella tabella seguente:

Requisiti dei servizi igienici dei locali di abitazione	
Accesso	Divieto di accesso diretto da soggiorno, cucina o posto cottura, ammesso tramite antibagno
Dotazione sanitari per alloggio	Vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia, suddivisa anche in più locali purché riservati esclusivamente ai servizi igienici

13. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare, i valori minimi sono prescritti per il solo servizio igienico principale.

14. I corridoi devono avere una larghezza minima di 1,00 ml.

### **Art. 61 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei luoghi di lavoro**

1. Le dimensioni minime degli alloggi, delle stanze da letto e dei soggiorni sono disciplinate dal D.M. Sanità del 05/07/1975.

2. Ai fini dell'applicazione del presente Capo i locali nei quali è previsto l'inserimento di attività comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito o la movimentazione di sostanze si classificano in:

a) locali di categoria 1:

1. laboratori e locali adibiti ad attività lavorativa (ambienti a destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale, produttivo o di servizio non ricompresi nei locali di cui alla categoria 2).

2. archivi e magazzini con permanenza di addetti (locali destinati a permanenza di merci e materiali vari, utilizzati nello svolgimento di servizi logistici, commerciali o altro, dove sia prevista la permanenza di addetti).

b) locali di categoria 2:

1. Uffici di tipo amministrativo e direzionale

2. Studi professionali

3. Sale lettura, sale riunioni

4. Ambulatorio aziendale/camera di medicazione.

5. Refettorio

6. Locali di riposo

c) locali di categoria 3

1. Spogliatoi

2. Servizi igienici - WC

3. Docce

4. Disimpegni

3. Archivi e magazzini senza permanenza di addetti, depositi (luoghi destinati a raccogliere e custodire oggetti o merci per convenienza mercantile)

4. Fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, di superamento delle barriere architettoniche e delle ulteriori specifiche norme di settore vigenti, le dotazioni igienico-sanitarie dei locali di cui al comma 1 sono disciplinate dagli "Indirizzi Tecnici di igiene edilizia per locali e gli ambienti di lavoro", approvati con Decreto Dirigenziale della Regione Toscana N. 7225 del 18 dicembre 2002, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Regolamento.

5. Le norme di cui al presente Capo si applicano a tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, ai cambi di destinazione d'uso e agli inizi di attività.

6. Possono essere ammessi gli interventi di cui al comma 3 ovvero l'inizio di attività in fabbricati esistenti in difformità alle disposizioni del presente Capo e degli Indirizzi Tecnici di igiene edilizia per locali e gli ambienti di lavoro", approvati con Decreto Dirigenziale della Regione Toscana N. 7225 del 18 dicembre 2002, previo parere favorevole dell'Azienda USL competente per territorio.

## **Art. 62 - Dispositivi di aggancio sui tetti**

1. Sugli interventi riguardanti gli elementi strutturali delle coperture sia di edifici di nuova costruzione che di edifici esistenti, pubblici e privati, di qualsiasi tipologia e destinazione d'uso, si applicano le disposizioni del D.P.G.R. 75/R/2013, volte a garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in condizioni di sicurezza, alle quali si rimanda integralmente.
2. Sono esclusi da tale ambito di applicazione:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
  - b) i pergolati e le coperture di manufatti aventi carattere temporaneo riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 136, comma 2, lettera c) della L.R. n. 65/2014;
  - c) le coperture che non espongono a un rischio di caduta dall'alto da un'altezza maggiore di 2,00 ml, misurata dal punto più elevato rispetto al piano sottostante;
  - d) gli interventi impiantistici diversi da quelli definiti all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.G.R. 75/R/2013.
3. Le coperture prive di impianti tecnologici di qualsiasi tipologia, in cui il dislivello tra il punto più elevato della copertura e il piano di campagna naturale o artificiale sottostante non sia superiore a ml. 4, non richiedono misure preventive e protettive fisse o permanenti. In tali casi dovrà comunque essere redatto l'elaborato tecnico della copertura di cui all'art. 5 del D.P.G.R. 75/R/2013, indicante le misure sostitutive a quelle fisse o permanenti, da adottarsi per le successive manutenzioni della copertura.
4. Per gli interventi riguardanti edifici ricadenti nelle zone A definite dal Piano Operativo vigente, dovranno essere individuate soluzioni tecniche con un ridotto impatto visivo utilizzando preferibilmente dispositivi di ancoraggio puntuali del tipo "sottocoppo" o del tipo "ad anello girevole". Le soluzioni orizzontali flessibili potranno essere installate in posizioni non visibili dagli spazi pubblici.

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

### **Art. 63 - Passi carrabili**

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche, dimensionali e funzionali previste dal D.Lgs. n. 285/1992 (Nuovo Codice della strada) e dal suo Regolamento di attuazione, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con idonea segnaletica.
2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è generalmente consentito da quello di minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando dimostrato dalla funzionalità viaria, sia interna sia esterna e comunque per un numero limitato di accessi; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito da idonei spazi interni, preferibilmente comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. Qualora la realizzazione di passi carrabili determini la perdita di parcheggi pubblici, gli stessi dovranno essere monetizzati secondo i criteri definiti dall'Amministrazione Comunale.
4. Qualora l'accesso dei veicoli agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà. L'eventuale cancello a protezione della proprietà dovrà essere arretrato di almeno 5 ml dal filo esterno del marciapiede o, qualora non presente, dalla striscia di delimitazione della carreggiata, allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi,

possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi.

5. È consentito derogare all'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi, nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

6. La larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,50 ml e non superiore a 6,50 ml (larghezze maggiori saranno concesse, per comprovate necessità, nel caso di attività produttive). La distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 12 ml, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista e assentita dalla Polizia Municipale. La distanza del passo carrabile e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non può essere inferiore a 1 ml; la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 2 ml.

7. L'accesso agli spazi pubblici dovrà avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo. I proprietari che intendano attraversare i marciapiedi con veicoli per accedere ai propri immobili, oltre a chiedere la relativa autorizzazione, devono provvedere all'adeguata pavimentazione del tratto di marciapiede attraversato, secondo le prescrizioni fornite dall'Ufficio Tecnico. In ogni caso, il marciapiede non dovrà presentare alcuna discontinuità, quindi dovrà essere realizzata una rampa di raccordo tra la carreggiata stradale e il piano del marciapiede, costituita da una rampa di cordolatura della larghezza minore di 50 cm, completata agli estremi con elementi di raccordo; nella realizzazione si dovrà evitare che l'acqua piovana dei cortili fuoriesca sulla strada, mediante un'adeguata sistemazione delle soglie degli accessi carrabili.

8. Potranno essere prese in considerazione, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare l'accesso, soluzioni diverse da quelle sopra prospettate, previo parere della Polizia Municipale.

#### **Art. 64 - Strade**

1. I progetti delle strade, delle reti e delle opere di urbanizzazione, anche di iniziativa privata, sono valutati dall'Ufficio Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzioni e approvati dall'Amministrazione.

2. Le strade private di nuova realizzazione dovranno avere larghezza minima di 5 metri nel caso di insediamenti residenziali e di 7 metri nel caso di insediamenti produttivi o commerciali. Se a fondo cieco, dovranno terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e, nel caso di insediamenti produttivi o commerciali, dei veicoli da trasporto. Le strade private poste all'interno dei centri abitati dovranno essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

3. I soggetti proprietari delle strade devono provvedere alla pavimentazione, alla manutenzione e pulizia, all'efficienza del sedime e del manto stradale, all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta, alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche fino all'immissione nei collettori comunali.

4. Per la definizione e classificazione delle strade si rimanda alla normativa vigente in materia.

#### **Art. 65 - Portici e sottopassaggi**

1. I proprietari degli edifici muniti di portici e/o sottopassaggi da adibire all'uso pubblico devono provvedere direttamente e a loro spese alla manutenzione degli stessi. I sottopassaggi devono essere adeguatamente illuminati e dotati di sistemi di sicurezza in materia di prevenzione da rischi di allagamento.

#### **Art. 66 - Piste ciclabili**

1. Percorsi pedonali, piste ciclabili, sovrappassi e sottopassi sono percorsi che devono essere sempre pavimentati e o lastricati con le modalità di sicurezza disciplinate dalle vigenti disposizioni di legge in materia. Devono, inoltre, consentire la mobilità delle persone con ridotte od impedito capacità motorie ed assicurare loro

l'utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi e degli edifici, che gli stessi servono, nel rispetto della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

2. Percorsi pedonali, piste ciclabili, sovrappassi e sottopassi devono essere realizzati nel rispetto della normativa vigente. Nel caso il percorso pedonale diventi strategico per sicurezza e continuità è possibile prevedere il sovrappasso o sottopasso di arterie viarie di interesse urbano od extraurbano. La previsione di questi elementi, coperti o scoperti, rientra tra le facoltà previste dal presente Regolamento in quanto attraversamento di suolo pubblico.

3. Le piste ciclabili nel loro insieme devono formare un sistema continuo costituito da una maglia di percorsi protetti e finalizzati ad una mobilità individuale alternativa al mezzo meccanico. Tutti i percorsi dovranno mettere in relazione il maggior numero possibile di luoghi generatori di interessi collegando, in modo continuo tra loro, le diverse parti del territorio comunale.

4. La continuità delle piste ciclabili dovrà essere garantita anche attraverso diverse soluzioni tipologiche in funzione dello stato fisico dei luoghi e delle sezioni stradali esistenti.

5. Il percorso ciclabile deve essere separato dal traffico carrabile mediante soluzioni tecniche adeguate. La pavimentazione della pista deve essere diversa da quella della sede stradale destinata al traffico carrabile. Tale differenziazione deve essere conservata in corrispondenza degli incroci e degli attraversamenti. Nel caso in cui venga utilizzato lo stesso materiale, l'individuazione visiva della pista deve essere assicurata dall'uso di una diversa pigmentazione.

6. La presenza di un incrocio deve essere segnalata con opportune sagomature della pista quando le condizioni del luogo lo consentano. Le piste ciclabili debbono sempre essere dotate di segnaletica orizzontale e verticale ed adeguatamente illuminate, ove possibile. Negli incroci semaforizzati il flusso ciclabile può essere regolamentato unitamente a quello pedonale.

#### **Art. 67 - Aree per parcheggio**

1. Le aree destinate ai parcheggi dovranno essere attrezzate in maniera tale da non recare danno o intralcio alla pubblica circolazione, sia pedonale che automobilistica. L'accesso a dette aree dovrà avvenire in maniera tale da consentire una facile visibilità oltreché una adeguata accessibilità. Qualora le aree di parcheggio privato siano all'esterno della recinzione del lotto, esse non dovranno occupare aree pubbliche, sedi viarie pubbliche o private, marciapiedi, aree soggette a servitù specifiche.

2. I parcheggi, pubblici e privati all'aperto possono essere scoperti o coperti da pergolati o tettoie, ove consentito dagli strumenti di pianificazione urbanistica, con le caratteristiche di arredo esterno. La dimensione minima di uno stallo per la sosta è di larghezza 2,50 metri e lunghezza 5,00 metri. Gli stalli devono essere delimitati con apposita segnaletica nell'area di pertinenza. Tali parcheggi sono realizzabili alle seguenti condizioni:

- a) devono essere realizzati nel rispetto della disciplina definita dagli strumenti di pianificazione urbanistica;
- b) qualora privati, devono essere legati con vincolo pertinenziale ad un edificio principale esistente o di progetto;
- c) devono rispettare il rapporto minimo di permeabilità dei suoli pari al 25% dell'intero lotto urbanistico di riferimento;
- d) nel rispetto del Regolamento 41/R/2009, nel caso di parcheggi pubblici deve essere garantita la quantità minima di un parcheggio al servizio di persone disabili ogni trenta o frazione di trenta.
- e) gli stalli riservati ai portatori di handicap devono rispettare le dimensioni minime previste dalle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, la cui dimensione minima è fissata ml 3,20 x 5,00;

3. Le autorimesse sono locali posti all'interno dei fabbricati, nel sottosuolo o al piano terra, destinati al ricovero, alla sosta e alla manovra degli autoveicoli con annessi servizi. Le autorimesse devono rispettare le norme vigenti in materia di prevenzione incendi e quelle sul superamento delle barriere architettoniche.

La realizzazione di nuove autorimesse, inoltre, è consentita nel rispetto delle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica, fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 della L. 122/1999. 4. Gli spazi di parcheggio privati, in caso di nuova costruzione, devono essere localizzati al piano terra, al piano interrato o nel resede esterno di pertinenza dell'unità immobiliare di riferimento. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel caso di dimostrata oggettiva impossibilità a reperire all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato oggetto d'intervento edilizio i quantitativi minimi di spazi di parcheggio prescritti dalla normativa vigente è ammesso localizzare tali spazi anche in altri lotti di terreno ovvero in altri fabbricati in proprietà esclusiva, posti nelle vicinanze e comunque all'interno della superficie delimitata da un cerchio di raggio 350 metri e centro nel fabbricato in questione. Tale deroga è ammessa a condizione che venga sottoscritto un atto notarile di vincolo permanente di destinazione e di asservimento dell'area sulla quale è localizzato il parcheggio al fabbricato in qualità di pertinenza.

5. Nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale che comportano la modifica di posti auto esistenti ovvero la realizzazione di nuovi posti auto, gli stessi devono essere vincolati con atto notarile in maniera permanente in qualità di pertinenza a ciascuna unità immobiliare di riferimento.

6. Nel caso di interventi su edifici esistenti, qualora per oggettiva impossibilità, debitamente motivata, non sia possibile reperire gli standard di parcheggio richiesti neanche sfruttando quanto previsto al comma 4, è facoltà dell'Amministrazione Comunale attuare forme di monetizzazione. E' demandata ad apposito regolamento la disciplina della monetizzazione degli standard di cui al presente comma, che potrà essere applicata solo a Regolamento approvato.

7. Ove consentito dagli strumenti di pianificazione urbanistica, è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse e dei parcheggi esterni esistenti a condizione che:

- a) sia possibile reperire nuovi spazi, sia all'interno che all'esterno dell'immobile, con uguale destinazione migliorandone dimensioni e funzionalità;
- b) nei casi di dotazioni di superfici esistenti inferiori ad 1 mq/10 mc di Superficie Edificata, i nuovi spazi di cui alla lett. a) devono essere reperiti in quantità pari o superiore a tale superficie minima;
- c) dovrà essere dimostrata l'accessibilità e la fruibilità delle nuove superfici destinate a parcheggio, anche nel rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

8. Nei casi di cui al comma 7, non è possibile ricorrere alla deroga di cui al comma 4 ovvero attuare le forme di monetizzazione di cui al comma 6.

9. Nella verifica dello spazio a parcheggio la superficie dello spazio di manovra non dovrà essere superiore al 50% dell'intera superficie minima da garantire. Tutti i posti auto individuati devono essere singolarmente usufruibili, ammettendo la possibilità di poterne utilizzare contestualmente al massimo due nel caso siano a servizio della stessa unità immobiliare.

10. Le aree di parcheggio per la sosta stanziale, per la sosta di relazione e le aree di parcheggio pubbliche, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) mitigare l'impatto dei grandi parcheggi a raso curandone l'ambientazione, in particolare attraverso un uso il più possibile esteso degli elementi verdi;
- b) massimizzare la permeabilità, quando le caratteristiche lo permettono e senza rischi per le falde acquifere.

11. Ai fini di cui al comma 10, in caso di nuova realizzazione di parcheggi sia pubblici che privati, anche nel caso che gli stessi costituiscano pertinenza di strutture ricettive/commerciali, gli stessi dovranno essere dotati di:

- a) alberature in misura minima di un albero ogni 2 posti auto, scelte tra specie autoctone, impiantate con diametro pari a maggiore a 8 centimetri, inizialmente opportunamente ancorate a pali tutori per il corretto accrescimento. Le alberature dovranno essere distribuite in maniera tale da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta. La pavimentazione permeabile, la superficie libera ed il fusto delle piante dovranno essere adeguatamente protetti dal calpestio e dagli urti;

- b) rastrelliere portabiciclette fisse in numero di una rastrelliera con capacità minima di 5 posti ogni 10 posti auto.

12. Per le aree di pertinenza delle alberature devono essere rispettate le prescrizioni di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 76.

### **Art. 68 - Accessi ai parcheggi**

1. Nelle nuove costruzioni, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, fatte salve norme vigenti e/o successive di carattere più restrittivo, le stesse devono:

- a) essere costituite da materiali antisdrucchiolevoli di pendenza non superiore al 20%, con dimensioni minime della carreggiata pari a 5,50 ml nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia, 3 ml nei tratti a senso unico e 6 ml in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
- b) essere dotate di adiacenti percorsi pedonali larghi almeno 60 cm, scalinati o dentati per il transito dei pedoni, fatto salvo il caso in cui esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze, o in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;
- c) avere tratti in piano lunghi almeno 5 ml, da ricavare nello spazio privato, per il collegamento con lo spazio pubblico aperto, o con altro spazio riservato ai pedoni;
- d) avere corselli di distribuzione interna di dimensione minima pari a 6 ml;
- e) evitare che l'acqua piovana degli spazi pubblici fuoriesca nelle rampe, mediante un'adeguata sistemazione delle soglie degli accessi carrabili.

### **Art. 69 - Piazze e aree pedonalizzate**

1. Nella progettazione di nuove piazze e aree pedonalizzate, nonché nei casi di ristrutturazione delle piazze e aree pedonalizzate esistenti, è necessario:

- a) interpretare i caratteri morfologici e del sito e risolvere progettualmente l'inclusione di preesistenze di rilievo storico, ambientale, artistico e documentale;
- b) utilizzare pavimentazioni coerenti con le caratteristiche dei contesti urbani, con i materiali e i colori delle facciate degli edifici prospicienti;
- c) recuperare spazi aperti residuali e/o degradati, favorendo l'innescio di processi di riqualificazione diffusa;
- d) progettare attentamente il limite della piazza articolandone i diversi gradi di apertura/chiusura in relazione alle caratteristiche del contesto;
- e) organizzare le relazioni con l'intorno, raccordando i percorsi nella piazza con quelli esterni;
- f) considerare le linee e le fermate dei mezzi pubblici all'interno o sul margine della piazza come elementi fondamentali di organizzazione del progetto;
- g) garantire aderenza e stabilità delle pavimentazioni in relazione agli usi;
- h) garantire durevolezza e facilità di manutenzione per i singoli manufatti.

2. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al comma 1, le piazze e le aree pedonalizzate di nuova realizzazione, in relazione alla superficie complessiva delle stesse, dovranno inoltre essere dotate di:

- a) panchine integrate con altri elementi tipo fioriere, muretti e simili, in numero di una panchina ogni 50 metri quadrati, o frazione;
- b) contenitori per rifiuti per la raccolta differenziata suddivisi in carta, plastica e indifferenziato, in numero di un contenitore ogni 100 metri quadrati, o frazione;
- c) rastrelliere portabiciclette fisse in numero di una rastrelliera con capacità minima di 10 posti per ogni 200 metri quadrati, o frazione;
- d) manufatti per la dissuasione del transito e della sosta di veicoli ove sia prevista la sola fruizione pedonale;

Qualora le scelte progettuali, in conseguenza di quanto previsto dal comma 1, prevedano all'interno della nuova piazza anche la presenza di aree verdi dovranno essere previste, in aggiunta a quanto sopra:

- e) alberature in misura minima di un albero ogni 50 metri quadrati, o frazione;
- f) spazi attrezzati e relative attrezzature per il gioco dei bambini.

3. Per piazze e aree pedonalizzate di nuova realizzazione con presenza di aree verdi o comunque elementi vegetali di arredo, deve essere previsto un idoneo impianto di recupero delle acque piovane che, previo trattamento mediante disoleatore, sia utilizzato per l'irrigazione automatizzata delle stesse.

4. Le alberature di cui alla lett. e) del comma 2, devono essere specie autoctone, impiantate con diametro pari a maggiore a 8 centimetri, inizialmente opportunamente ancorate a pali tutori per il corretto accrescimento. Parte delle alberature, unicamente del tipo a foglia caduca, dovranno essere piantumate nei pressi delle panchine in modo da portarvi ombra nei mesi estivi e garantire il soleggiamento nei mesi invernali.

### **Art. 70 - Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. Lo spazio del marciapiede comprende una fascia di transito e fasce eventuali destinate alla posa di oggetti ed impianti diversi quali impianti di illuminazione, alberi, cestini portarifiuti, depositi di biciclette, ecc.

2. Negli interventi di nuova realizzazione, la larghezza dei marciapiedi e dei passaggi pedonali deve essere maggiore o uguale a metri 1,50 e comunque mai inferiore a 0,90 metri, mantenibili solo per tratti limitati e in corrispondenza degli impianti di cui al comma 1. Nelle zone omogenee "A" o ad esse assimilate dagli strumenti di pianificazione urbanistica, fatti salvi comprovati impedimenti debitamente motivati, la larghezza non deve essere comunque mai inferiore a metri 0,90. Indipendentemente dalle Zone Omogenee nelle quali sono realizzati, passaggi pedonali e marciapiedi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) la pendenza trasversale del marciapiede deve essere dell'1%;
- b) fori e chiusini devono essere posti fuori dalla zona di transito e al livello del suolo;
- c) l'altezza massima del cordolo di delimitazione del marciapiede verso la carreggiata stradale deve essere di 15 centimetri;
- d) il cordolo di delimitazione deve essere con angolo smussato.

3. I marciapiedi devono consentire il transito dei portatori di handicap, in particolare di persone con ridotte o impedite capacità motorie. Il raccordo tra il marciapiede e la carreggiata in corrispondenza dei percorsi per disabili deve ottenersi con un abbassamento del bordo avente spessore massimo di 2,5 centimetri, per una larghezza minima di metri 1,50, un dislivello massimo di 15 centimetri e una pendenza massima dell'8%. I passaggi pedonali e marciapiedi devono essere realizzati nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento al DPR 503/1996.

4. La superficie dei marciapiedi deve essere antisdrucchiabile, regolare, compatta e preferibilmente costituita da un materiale diverso da quello usato per la carreggiata.

5. I materiali consentiti per la pavimentazione dei marciapiedi di nuova realizzazione sono:

- a) nelle Zone omogenee "A" o ad esse assimilate dal Piano Operativo, nei nuclei rurali e ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici: lastricato in pietra, porfido a cubetti, laterizi pieni, cemento architettonico, I cordoli devono essere in pietra naturale.
  - b) nelle restanti aree del territorio comunale: mattonelle in cemento, asfalto, masselli autobloccanti, lastricato in pietra, porfido a cubetti, laterizi pieni, cemento architettonico. I cordoli possono essere di granito, calcestruzzo o pietra.
6. In caso di manutenzione di marciapiedi esistenti è consentito il mantenimento delle finiture ivi presenti o il proseguimento in analogia con i materiali limitrofi.

7. Nel rispetto della normativa vigente sul superamento delle barriere architettoniche, nei casi di realizzazione di nuove costruzioni, salvo assenza di previsione, per il tratto prospiciente la pubblica via si dovrà realizzare il marciapiede secondo gli allineamenti stradali nonché secondo le quote e caratteristiche prescritte dall'UTC.

## Art. 71 - Chioschi/dehors e gazebi

1. L'occupazione di suolo pubblico attraverso specifica concessione a servizio di attività commerciali o informative di interesse pubblico con chioschi, dehors e gazebi è possibile secondo le seguenti modalità:

a) Attraverso concessioni permanenti (comunque a scadenza ma per periodi superiori a 180 giorni, concedibili a strutture che presentano le seguenti tipologie:

1. aperte, quando lo spazio occupato ha come delimitazioni pali, corde, fioriere e per copertura ombrelloni, pergolati e tende;

2. semichiuse, quando lo spazio occupato ha come delimitazioni, fioriere, pannelli trasparenti (vetro, plexiglas policarbonato o materiali rigidi equivalenti) di altezza non superiore a 1,80 metri e per copertura ombrelloni, pergolati in legno o ferro, tende e tetti in tessuto. Al fine di minimizzare l'impatto di tali manufatti, gli spessori delle strutture dei pergolati devono essere quanto più possibile limitate.

3. chiuse, quando lo spazio occupato ha delimitazioni laterali e/o frontali che determinino un ambiente circoscritto da pannelli trasparenti (vetro, plexiglas policarbonato o materiali rigidi equivalenti) attaccati alla copertura o comunque di altezza superiore a 1,80 metri, nel rispetto dell'altezza massima del dehors. La copertura deve rispettare le tipologie di cui al precedente punto 2). Valgono inoltre le medesime considerazioni di cui al precedente punto 2 in materia di minimizzazione dell'impatto. I dehors di tipo chiuso possono inoltre essere dotati di pedana. La stessa deve essere realizzata in legno opportunamente trattato, assemblata in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, non deve ostacolare il normale deflusso delle acque piovane e deve garantire l'accessibilità ai sensi delle leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche. Le pedane dovranno avere un dislivello dal piano stradale non superiore a 10 cm. Qualora la strada sia in pendenza i 10 cm devono essere intesi come misura minima.

b) Attraverso concessioni temporanee per periodi inferiori a 180 giorni valutati all'interno dell'anno solare di riferimento, frazionabili ma non prorogabili e concedibili a strutture che presentano le seguenti tipologie:

1. aperte, quando lo spazio occupato ha come delimitazioni pali, corde, fioriere e per copertura ombrelloni, pergolati e tende;

2. semichiuse, quando lo spazio occupato ha come delimitazioni, fioriere, pannelli trasparenti (vetro, plexiglas policarbonato o materiali rigidi equivalenti) di altezza non superiore a 1,80 metri e per copertura ombrelloni, pergolati in legno o ferro, tende e tetti in tessuto. Al fine di minimizzare l'impatto di tali manufatti, gli spessori delle strutture dei pergolati devono essere quanto più possibile limitate.

2. Con tali manufatti si intendono edicole, bar, punti informazioni, biglietterie, controllo del traffico, polizia, giochi, servizi telefonici e cabine telefoniche, servizi mezzi pubblici oppure quelli esterni a un pubblico esercizio quale un bar, un circolo, un negozio, un ristorante, un albergo, un'attività agrituristica, e similari, sia a carattere estivo sia a carattere invernale, installati per la fruizione da parte dei clienti ed attrezzati con tavolini e sedie per la somministrazione di alimenti e/o bevande. Devono essere facilmente rimovibili in quanto zavorrati e non ancorati stabilmente al suolo, e non devono comportare modificazioni permanenti dei luoghi in cui si collocano.

3. Tali strutture possono essere poste su suolo pubblico e privato a condizione che non siano di ostacolo ai percorsi pedonali o ciclabili, alla circolazione, alla sicurezza e non riducano in maniera apprezzabile lo spazio destinato al parcheggio dei veicoli.

E' comunque prescritto il parere vincolante dell'Ente Proprietario dell'area pubblica ed il rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.

4. Fatto salvo quanto previsto dal comma 9, la loro dimensione non può essere maggiore di mq 60,00 incluse le attrezzature di qualunque genere a delimitazione della struttura e altezza massima nel punto più alto non superiore a 3,00 m. 5. Gli espositori delle merci non possono ingombrare una superficie maggiore del 10% della superficie coperta del manufatto.

5. Ove ritenuto necessario dalle disposizioni igienico-sanitarie tali strutture di nuova realizzazione nonché quelle oggetto di interventi di ristrutturazione, risanamento conservativo o sostituzione edilizia dovranno reperire i servizi igienici all'interno della struttura principale. Per le tipologie "Bar" devono, inoltre, essere rispettate le norme specifiche previste in materia.

6. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di studiare appropriate tipologie di chioschi e/o dehors da collocarsi in determinate zone del territorio comunale.

7. Le strutture temporanee di cui al comma 1 lett. a), punto 1, per le medesime finalità, sono consentite anche su suolo privato senza limiti dimensionali. 11. In presenza di una serie di esercizi commerciali allineati su uno stesso fronte prospettico è obbligatoria la presentazione di un progetto unitario per materiali, illuminazione, colori, altezze e forme.

#### **Art. 72 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni-strutture per mostre permanenti o provvisorie posizionate su suolo pubblico e privato**

1. Possono essere applicati e mantenuti sui muri privati prospicienti il suolo pubblico, fatte salve le norme specifiche in materia e relative procedure e titoli abilitativi:

- a) tabelle per pubbliche affissioni;
- b) cartelli o tabelle di segnalazione, cassette postali, contenitori per la raccolta rifiuti, ecc.;
- c) ganci, mensole, sostegni per fili conduttori elettrici della pubblica illuminazione;
- d) lapidi, fregi decorativi, commemorativi di personalità o eventi di importanza storica;
- e) avvisatori per gli incendi, targhette per indicare idranti e capisaldi;
- f) cartelli stradali, semafori;
- g) orologi elettrici;
- h) numeri civici e targhe indicanti il nome della via o della piazza;
- i) quant'altro risulti di pubblico interesse.

2. I proprietari di muri privati oggetto delle servitù di cui al comma 1 sono tenuti al loro ripristino, qualora fossero rimosse ovvero occultate per ragioni a loro imputabili. Qualora per una qualsiasi ragione del proprietario risulti necessario ricoprire o spostare targhe, lapidi o quant'altro serve da indicazione pubblica, lo stesso è tenuto alla perfetta conservazione ed al ripristino del servizio che è stato rimosso durante l'esecuzione dei lavori.

3. Nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, nei nuclei rurali e negli ambiti di pertinenza come individuati dal Piano Strutturale Intercomunale, nelle zone soggette a vincolo paesaggistico nonché sugli edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici e sugli immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, ove sia tecnicamente impossibile il percorso nel sottosuolo, gli impianti tecnologici devono essere mimetizzati, nella maggior misura possibile, dietro pluviali o nascosti all'intradosso della gronda e/o degli elementi architettonici ivi presenti.

4. Le mostre permanenti o provvisorie su aree libere sono consentite limitatamente a merci quali, a titolo esemplificativo, autoveicoli, attrezzature per campeggio, piante e fiori, materiali edilizi, materiale ed attrezzi per l'agricoltura, e similari, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) nelle aree che non hanno destinazione urbanistica commerciale, non siano eseguite opere edilizie di sorta;
- b) le mostre o esposizioni temporanee su suolo pubblico sono consentite per il periodo massimo di giorni 30.

### **Art. 73 - Aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto**

1. Le aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto devono essere realizzate nel rispetto della normativa vigente.
2. L'uso dei materiali e la tipologia dei manufatti per l'allestimento delle aree per il gioco dei bambini deve integrarsi con l'ambiente circostante, e dovranno essere realizzati preferibilmente in legno opportunamente trattato o verniciato con prodotti atossici. Al fine di promuovere il riuso delle materie plastiche è possibile anche installare giochi e attrezzature in detto materiale.
3. In particolare, le aree da gioco all'aperto devono essere progettate e realizzate in conformità alla norma UNI 11123:2004 che fornisce delle linee guida alla progettazione dei parchi e delle aree da gioco all'aperto. Attrezzature e superfici per aree da gioco devono essere conformi ai requisiti generali di sicurezza stabiliti dalle norme UNI EN 1176:2008 e UNI EN 1177:2008, come successivamente sostituite.

### **Art. 74 - Recinzione di spazi pubblici o di uso pubblico**

1. Ogni limite o confine di spazio aperto, pubblico o di uso pubblico, con esclusione dei limiti o confini riguardanti tratti di strade esterne al centro urbano, potrà essere delimitato con recinzioni che consentano un adeguato inserimento nel paesaggio urbano e rurale, nel rispetto della normativa vigente e, in particolare, del Regolamento di attuazione del Codice della Strada e del Codice Civile, nonché nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate dagli strumenti di pianificazione urbanistica e da quanto disposto in materia dal presente regolamento all'articolo 99.

### **Art. 75 - Numerazione civica**

1. Ogni limite o confine di spazio aperto, pubblico o di uso pubblico, con esclusione dei limiti o confini riguardanti tratti di strade esterne al centro urbano, potrà essere delimitato con recinzioni che consentano un adeguato inserimento nel paesaggio urbano e rurale, nel rispetto della normativa vigente e, in particolare, del
1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, nel rispetto delle prescrizioni del DPR 223/1989.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza visibile compresa tra ml. 1,50 e ml. 2,00, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. In caso di demolizioni di fabbricati o passi che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono notificare al Comune i numeri soppressi.
4. Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della richiesta del certificato di agibilità, il soggetto interessato deve inoltrare al Comune la richiesta di assegnazione del numero civico, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente.
5. L'apposizione del numero civico è obbligatoria. In caso di violazione del presente comma, fatta salva eventuale diversa sanzione già prevista da norme nazionali o regionali vigenti, il Comune provvede all'irrogazione della sanzione di euro 100,00.

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

### **Art. 76 - Realizzazione e salvaguardia delle aree verdi**

1. Negli interventi edilizi di "NUOVO", come definiti all'art. 43 comma 3 lettera "a" e 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 dai manufatti accessori esistenti e dalle formazioni arboree e arbustive autoctone esistenti che devono di norma essere preservate, progetti l'intera.

2. Nel caso di interventi edilizi di "NUOVO" ai sensi dell'art. 43 comma 3 lettera "a" relativi agli insediamenti residenziali, è fatto obbligo di prevedere un apposito locale, ovvero porzione di altri locali accessori, da destinare al ricovero degli attrezzi di giardinaggio. Detto locale dovrà risultare convenientemente integrato con l'edificio principale.

3. Per le aree scoperte di pregio delle zone A, come individuati nel Piano Operativo vigente, si rinvia a eventuali disposizioni specifiche degli strumenti urbanistici. Fatto salvo quanto sopra, si dettano comunque le seguenti direttive per il restauro e la manutenzione delle suddette aree:

- a. per la sistemazione di aree scoperte di edifici di interesse storico che originariamente costituivano un unico resede (con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti e simili) si dovrà perseguire il mantenimento o, se alterata, la tendenziale ricostituzione dell'originale sistemazione nei suoi elementi strutturali e nelle caratteristiche dimensionali;
- b. la sistemazione esterna si dovrà intendere volta al ripristino filologico e alla restituzione spaziale dell'organizzazione originaria, secondo criteri di mantenimento delle relazioni che esistono tra manufatto edilizio e superficie inedificata connessa. Ogni intervento di sistemazione esterna delle pertinenze dovrà perseguire gli obiettivi di seguito indicati:
  1. recuperare la sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, le siepi e tutte le specie originarie;
  2. recuperare la pavimentazione esterna e i sistemi di recinzione qualora esistano ancora quelli originari, in mancanza provvedere al ripristino degli stessi con materiali e secondo tecniche tradizionali;
  3. recuperare gli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio quali, a titolo esemplificativo, fontane, pozzi, panchine, ninfei, tempietti, limonaie;
- c. sistemare a verde, con piantumazione di specie tipiche del luogo, le aree che risulteranno libere per demolizione di superfetazioni o per eliminazione di strutture precarie.

4. È obbligatoria la tutela di elementi vegetali quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche o private o lungo i confini di proprietà individuati come elementi di valore storico o ambientale dagli atti di governo del territorio in virtù delle loro caratteristiche.

5. Gli interventi che prevedono l'abbattimento di alberature devono essere effettuati in conformità alla normativa vigente. Per tali interventi restano ferme le autorizzazioni eventualmente necessarie previste dal D.Lgs. 42/2004.

### **Art. 77 - Parchi urbani e giardini di interesse storico**

1. Si definiscono parchi e giardini di interesse storico-architettonico e documentale gli spazi aperti, pubblici e privati, che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici sono detentori di particolare valore. Oltre alle componenti che ricorrono nelle aree verdi urbane, nei parchi e giardini di interesse storico e documentale, è frequente la presenza di elementi architettonici e scultorei e di specie vegetali rare e/o monumentali, anche raccolte in veri e propri orti o angoli botanici.

2. Ai sensi del presente Regolamento, sono di valore storico, culturale ed architettonico i parchi urbani e i giardini, sia pubblici che privati, situati nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, nei nuclei rurali e negli ambiti di pertinenza come individuati dal Piano Strutturale, nonché a corredo di edifici:

- a. vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici;
- b. di immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo.

3. Nei parchi urbani e nei giardini storici di cui al comma 2 gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a. mantenere in efficienza i percorsi e le pavimentazioni originarie o storicizzate, conservando il tracciato ed i materiali di pregio, recuperando la sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, conservando le specie vegetali ed i manufatti preesistenti se di valore storico-artistico o documentale;
- b. dovranno essere recuperate la pavimentazione esterna ed i sistemi di recinzione qualora esistano ancora quelli originari. In mancanza si provvederà al ripristino degli stessi con materiali e secondo tecniche tradizionali;
- c. non rimuovere o spostare gli elementi di arredo fisso e le decorazioni originarie se non a seguito di uno specifico progetto di restauro. Dovranno, inoltre, essere recuperati gli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio quali, a titolo esemplificativo, fontane, pozzi, panchine, ninfei, tempietti, limonaie e similari;
- d. le aree che risulteranno libere per demolizione di superfetazioni o per eliminazione di strutture precarie dovranno essere adeguatamente sistemate a verde con piantumazione di essenze tipiche del luogo o con sistemazioni diverse, comunque coerenti con la progettazione complessiva dell'intervento;
- e. le pavimentazioni esterne, consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli, devono essere realizzate esclusivamente in pietra o in cotto o comunque con materiali idonei al contesto architettonico e paesaggistico, preventivamente concordati con l'Ufficio Edilizia;
- f. nei parchi urbani l'eventuale installazione di strutture per il gioco, lo sport, il ristoro potrà essere temporanea o permanente, ma in ogni caso progettata salvaguardando le preesistenze e il contesto del luogo;
- g. gli interventi di riqualificazione di canalizzazioni, sistemi di irrigazione e di coltivazione, che si rendano necessari, non devono pregiudicare l'equilibrio ecologico.
- h. mantenere le essenze arboree ed arbustive autoctone esistenti evitando la realizzazione di opere edilizie ovvero l'installazione di manufatti potenzialmente in grado di compromettere la salute delle stesse;
- i. nuovi muretti o il rifacimento di quelli esistenti, anche di contenimento, devono essere realizzati con paramento in pietra locale a faccia vista con disegno tipico del contesto locale, ovvero devono essere intonacati e tinteggiati con coloriture tipiche della tradizione locale in conformità all'art. 99 del presente Regolamento

4. I progetti degli interventi di cui al comma 3 devono documentare gli elementi tipologici, formali e vegetazionali che qualificano il valore del parco o del giardino e dimostrare la compatibilità dell'intervento proposto con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

5. Sono fatti salvi i casi in cui non sia più possibile, previa documentazione, cogliere i segni o valori testimoniali dell'impianto originario. In tali casi, ovvero nel caso di realizzazione di nuove aree di pertinenza, le sistemazioni dovranno comunque rapportarsi in modo congruo con le caratteristiche dell'ambiente costruito di cui fa parte, ed ispirarsi al disegno storico locale di aree di pertinenza similari all'area oggetti di intervento.

6. E' fatto divieto di abbattere o trapiantare gli esemplari arborei esistenti nei parchi e nei giardini storici. L'abbattimento o il trapianto è soggetta all'autorizzazione di cui all'art. 81. Le sostituzioni di singole piante malate dovranno avvenire con esemplari della medesima specie o, se introvabili, con specie vicarianti e analoghe per portamento, struttura, cromatismo.

## **Art. 78 - Sentieri**

1. Il sentiero è un percorso a fondo naturale, riconoscibile e permanente, formatosi gradualmente per effetto di calpestio continuo e prolungato da parte dell'uomo o degli animali, ovvero artificialmente. I sentieri sono

generalmente costituiti da: sedime, punto di inizio, intersezioni e punto di arrivo, elementi e attrezzature funzionali di servizio quali segnaletica, gradini, corrimano, brevi scale, contenitori rifiuti, ecc.

2. La creazione di un sistema di sentieri diffuso e qualificato sull'intero territorio comunale, connesso con i tracciati eventualmente presenti nei comuni contermini, deve prevedere, ove possibile, raccordi con gli itinerari di lunga percorrenza, anche urbani, di tipo ciclabile, pedonale ed ippovie e ricercare integrazioni dei sentieri con strade e sistemi del trasporto pubblico e favorire l'accessibilità alle emergenze di valenza storica e culturale.

3. Devono predisporre adeguate attrezzature per favorire il passaggio di tratti potenzialmente pericolosi o di difficile superamento, ricorrendo a soluzioni tecniche il più possibile integrate col contesto paesaggistico di riferimento, privilegiando interventi di ingegneria naturalistica.

4. Deve essere prevista e collocata in posizione idonea la segnaletica orizzontale e verticale, contenente anche informazioni turistiche, escursionistiche o tematiche, garantendo in ogni caso l'unitarietà progettuale. I sentieri classificati CAI devono essere dotati di segnaletica conforme alla segnaletica tipo approvata dal Club Alpino Italiano, nonché conforme alla L.R. 17/1998 e al Regolamento 61/R/2006.

#### **Art. 79 - Tutela del suolo e del sottosuolo**

1. Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno. La realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

2. I nuovi spazi pubblici destinati a piazze, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, se di superficie superiore a 200 metri quadrati, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.

3. Nei casi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia, ampliamento, negli interventi pertinenziali e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della Superficie Fondiaria nei casi di interventi diretti. Qualora l'intervento sia soggetto a piano attuativo ovvero a progetto unitario convenzionato la verifica di cui al precedente periodo deve essere effettuata sia con la Superficie Territoriale che con la Superficie Fondiaria. Le superfici permeabili dovranno essere progettate e realizzate in modo da risultare effettivamente funzionali agli obiettivi esposti; non potranno pertanto essere computate per la verifica delle dotazioni aree di piccola dimensione oppure molto frammentate.

4. Negli scavi, al fine di assicurare la stabilità dei terreni e delle opere, in particolare quelle di contenimento del terreno o costruite a contatto con il terreno, devono essere messi in opera sistemi di drenaggio in grado di intercettare e smaltire le acque di circolazione sotterranea in corrispondenza delle nuove opere. La tipologia e la collocazione dei drenaggi deve essere correlata sia alla tipologia, alle dimensioni ed alla collocazione delle opere, considerate nel loro complesso, sia alle caratteristiche della circolazione idrica sotterranea accertata mediante le indagini geologiche.

5. Negli interventi che comportano un rimodellamento con modifica della pendenza di superfici preesistenti si devono calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe. Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo devono prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, mediante opere di rinaturalizzazione spontanea e/o guidata, con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

6. L'esecuzione di tutti i tipi di intervento edilizio e la messa in opera degli impianti tecnologici devono evitare la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali. Qualora, per giustificate e comprovate

necessità, si renda necessaria la variazione/alterazione del reticolo, deve essere garantito che l'intervento non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe.

## CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

### Art. 80 - Approvvigionamento idrico

1. Tutti gli interventi dovranno tutelare e preservare la qualità delle acque superficiali e sotterranee presenti nell'area, in particolare di quelle potabili, limitando i prelievi di acqua dal suolo e dal sottosuolo ed evitando gli sprechi, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

2. Ogni fabbricato di nuova costruzione o esistente deve essere provvisto di acqua potabile attinta, preferibilmente, dall'acquedotto pubblico e distribuita in modo proporzionale al numero dei locali primari e accessori diretti, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.

3. Oltre che dall'acquedotto pubblico, l'acqua può essere prelevata da falde freatiche o profonde; in tal caso l'utilizzo delle falde deve essere autorizzato dai competenti organi previo opportuni accertamenti e dopo avere acquisito i necessari pareri. Nel caso in cui l'approvvigionamento avvenga da pozzo privato, dovrà essere richiesta dichiarazione di potabilità da parte dell'Azienda USL.

4. L'impianto di approvvigionamento deve essere realizzato a regola d'arte secondo le disposizioni impartite dal gestore del servizio idrico e comunque in modo da non determinare impurità e alterare i caratteri organolettici dell'acqua. Nel caso in cui il fabbricato sia dotato di un doppio sistema di approvvigionamento (acquedotto pubblico più pozzo privato) o di impianti antincendio, tra le due tubazioni deve essere inserito obbligatoriamente un disconnettore in modo che l'acqua proveniente dall'impianto privato non rifluisca nel pubblico acquedotto.

5. Qualora non possa essere garantita una regolare erogazione, gli edifici devono essere dotati di idonee apparecchiature per l'accumulo e il sollevamento dell'acqua, compresi gli impianti a caduta, dimensionate in base all'utenza servita e senza possibilità di esclusione, in modo da garantire continuità di servizio. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici dovranno essere dotati di dispositivi per limitare i consumi. A titolo esemplificativo si indicano i seguenti:

- Vaso WC a ridotto consumo idrico/sciacquoni a basso flusso o a flusso differenziato;
- Rubinetteria a basso consumo;
- Docce a flusso ridotto;
- Riduttori di flusso;
- Frangigetto;
- Riduttori di pressione.

6. L'Amministrazione Comunale, o la società gestrice del servizio idrico, può imporre agli insediamenti industriali gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua. Qualora l'approvvigionamento avvenga contemporaneamente da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua dell'acquedotto.

### Art. 81 - Tipologia delle acque di scarico

1. Per le definizioni e modalità di smaltimento delle acque di scarico provenienti da insediamenti civili e produttivi si fa riferimento alle disposizioni vigenti in materia ambientale e alle disposizioni specifiche per l'allacciamento alla pubblica fognatura e a eventuali prescrizioni che singolarmente possono essere imposte dall'Azienda USL, dall'Arpat, dal Comune, dall'Autorità Idrica Toscana o dall'ente gestore.

2. Gli scarichi degli insediamenti produttivi, o classificati tali, sono soggetti altresì alle norme e procedure delle disposizioni vigenti. Gli scarichi civili, o classificati tali, nocivi per la salute pubblica, dovranno adeguarsi alle prescrizioni e limiti eventualmente stabiliti con provvedimenti emessi dall'organo competente.

### **Art. 82 - Tipologia dei ricettori delle acque reflue**

1. I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in:

- a) pubblica fognatura, costituita da fognatura mista in cui è ammessa l'immissione sia delle acque meteoriche sia delle acque reflue (nere e saponose) o fognatura separata adibita esclusivamente alla raccolta di acque nere o di acque meteoriche;
- b) ogni componente naturale ed artificiale nel sistema idrografico che contiene e convoglia acque meteoriche o di sorgente rappresentato nella cartografia della Regione Toscana e definito nel regolamento di cui all'art. 13 della L.R. n. 20/2006 (D.P.G.R. 46/R/2008) e s.m.i.;
- c) suolo, costituito dall'insieme degli strati superficiali del terreno, utilizzati non solo come semplice scarico di acque reflue ma come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.

### **Art. 83 - Impianti di smaltimento delle acque meteoriche**

1. Ciascun edificio deve essere dotato di distinti impianti atti a garantire la raccolta delle acque meteoriche e reflue. Per le acque meteoriche si dovrà tenere presente dei seguenti accorgimenti.

2. Le acque meteoriche potranno essere convogliate alla fognatura pubblica mista solo per mezzo di autonome canalizzazioni verticali (pluviali e/o colonne discendenti) e orizzontali (canalizzazioni di impianto). Tutte le canalizzazioni dovranno essere finite a perfetta tenuta e costituite da materiale idoneo, posto in opera secondo tecniche adeguate; gli allacciamenti alla fognatura pubblica dovranno essere eseguiti secondo le modalità definite dall'ente gestore.

3. Le condutture costituenti l'impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali devono essere di materiale resistente e impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero e ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque fino al recapito finale. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili e altri spazi scoperti.

4. Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio; nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici, il tratto terminale (da terra fino a un'altezza di 4 ml) delle condutture, deve essere posto in opera entro cassette di isolamento interne in muratura o, altrimenti, se realizzato in ghisa, da terra fino ad un'altezza di 2 ml, essere il più aderente possibile alla parete. All'estremità inferiore di ogni calata, e/o lungo le condutture interrate nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture, devono essere installati pozzetti d'ispezione a interruzione idraulica. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre a un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale. Lo smaltimento può avvenire in pubblica fognatura, in acque superficiali, in dispersione nel suolo o con accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili. È vietato lo sversamento diretto degli scarichi sulla pubblica via.

5. È vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane, acque reflue di qualsiasi altra provenienza. La confluenza di acque piovane con altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.

6. Negli interventi edilizi di "NUOVO", come definiti all'art. 43 co. 3, deve essere privilegiato il reimpiego delle acque meteoriche per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, cassette per scarico wc e similari), oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi, salvo i casi in cui si presentino condizioni di dimostrata impossibilità.

7. Negli insediamenti produttivi che presentano oggettivo rischio di trascinamento, nelle acque meteoriche, di sostanze pericolose o di sostanze in grado di determinare effettivi pregiudizi ambientali (Tab. 5 All. 5 del D.P.G.R. 46/R/2008), la gestione delle acque meteoriche dilavanti è informata alla prevenzione del trasporto di sostanze solide sospese e della contaminazione di inquinanti; devono pertanto essere adottate tutte le misure atte a minimizzare il dilavamento da parte delle acque meteoriche delle superfici potenzialmente inquinanti.

#### **Art. 84 - Distribuzione dell'energia elettrica**

1. Gli impianti elettrici devono essere progettati ed eseguiti in conformità alle norme specifiche in materia, secondo le vigenti disposizioni di sicurezza.

2. Al fine di minimizzare l'impatto elettromagnetico, favorendo allo stesso tempo l'integrazione territoriale delle reti e degli impianti per la produzione dell'energia elettrica, in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali, nonché di edifici adibiti alla permanenza di persone non inferiore a 4 ore al giorno, occorre adottare le migliori pratiche disponibili per limitare l'esposizione delle persone e comunque garantire l'obiettivo di qualità previsto dalla normativa vigente, sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti.

3. Al fine di minimizzazione dell'impatto degli elettrodotti ad alta tensione, nelle aree per nuovi insediamenti a destinazione mista residenziale e direzionale, è obbligatorio l'interramento delle linee aeree esistenti. Il tracciato della linea dovrà essere individuato a idonea distanza dagli spazi esterni in cui si prevede la significativa presenza di individui e debitamente segnalato. Nei tratti ove non risulti possibile eseguire interramenti, la realizzazione di nuovi elettrodotti o la ricollocazione dei tratti esistenti avverrà all'interno di aree riservate a infrastrutture che non prevedono la permanenza di persone, oppure all'interno delle loro fasce di rispetto e comunque nel rispetto dei limiti e obiettivi di qualità di legge. Inoltre:

- a) per la distribuzione ad alta tensione dovranno essere impiegate linee aeree compatte;
- b) per la distribuzione a media tensione potranno essere impiegate linee in cavo aereo (cavi elicordati).

4. Al fine di minimizzazione dell'impatto delle cabine di trasformazione, la realizzazione/riconfigurazione, ove prevista, delle cabine di trasformazione primaria dovrà avvenire in conformità dei limiti e obiettivi di qualità di legge, prevedendo una fascia di rispetto comunque contenuta all'interno del limite di proprietà dell'ente gestore. Le cabine secondarie di trasformazione dovranno essere collocate in aree in cui non è prevista la permanenza prolungata di persone, quali parcheggi e percorsi viari, e dovrà essere individuata a cura del gestore una fascia di rispetto adeguata a garantire il rispetto dei limiti di legge. La loro collocazione e i materiali utilizzati dovranno essere attentamente valutati al fine di un corretto inserimento spaziale e ambientale rispetto all'intorno.

5. In deroga all'obbligo di cui al comma 4, solo in casi particolari, adeguatamente motivati, la cabina secondaria di trasformazione potrà essere collocata all'interno di edifici residenziali o adibiti a uso con permanenza prolungata di persone. In tali casi deve essere prevista, qualora necessario, una schermatura idonea a garantire il rispetto dei limiti e obiettivi di qualità e tale da garantire la sua efficacia anche nel tempo. La progettazione, realizzazione e posa in opera della schermatura sarà a carico del proprietario/ gestore della cabina stessa che dovrà anche certificarne l'efficacia per il rispetto dei limiti e degli obiettivi di qualità anche sul lungo periodo.

#### **Art. 85 - Distribuzione del gas**

1. Gli impianto di distribuzione del gas devono essere progettati ed eseguiti in conformità alla normativa vigente nonché in conformità alle vigenti disposizioni di sicurezza.

2. Il gruppo di misura a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere installato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato in posizione accessibile dall'esterno di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. In occasione di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento

conservativo e ristrutturazione edilizia, il contatore dovrà essere spostato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. Tale intervento andrà realizzato da personale specializzato a spese dell'utente.

3. L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.

#### **Art. 86 - Ricarica dei veicoli elettrici**

1. Ai sensi del DPR 380/2001, art. 4, comma 1-ter, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'Allegato 1, punto 1.4.1 del D.M. 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

2. Il posizionamento delle colonnine di ricarica per veicoli elettrici è consentito in tutte le aree pubbliche e nelle aree di pertinenza delle attività economiche che prevedono aree di sosta stanziali e di relazione.

#### **Art. 87 - Telecomunicazioni**

1. Fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, i soggetti interessati ad installare e/o mantenere gli impianti di telecomunicazione devono presentare, conformemente a quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia, la migliore soluzione tecnica praticabile al momento della richiesta, che riduca al minimo possibile il livello dei campi elettromagnetici nei confronti della popolazione esposta.

2. Sono considerati siti sensibili quelli in cui ricadono fabbricati ed impianti di qualsiasi genere che ospitano persone da assoggettarsi, per la loro condizione, a particolare tutela della salute, tenendo in considerazione il tempo di esposizione, tutelando i luoghi con prolungata permanenza, escludendo i siti che non possono essere considerati ad elevata intensità d'uso. In particolare, i siti sensibili riguardano asili nido, scuole di ogni ordine e grado, pubbliche e private o convenzionate, nonché le case di riposo gli istituti di degenza e simili, private o convenzionate, edifici dedicati totalmente o in parte alla tutela della salute umana.

3. Nel raggio di 75 metri dal palo sui cui sono installati gli impianti non devono essere compresi, anche solo parzialmente, immobili ed aree di pertinenza definiti siti sensibili al comma precedente.

4. Sono definite aree di vincolo quelle ove si trovano immobili di particolare pregio storico, architettonico, artistico, e culturale di cui alla normativa vigente in materia, le aree sottoposte a vincolo paesaggistico nonché le aree di particolare pregio paesaggistico come definite dal Piano Strutturale Intercomunale e riguardano:

- a) gli immobili ed aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte III del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- b) gli immobili vincolati a qualsiasi titolo ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici con le loro pertinenze;
- c) le zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica

- d) i nuclei rurali, ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici e ambiti periurbani, come definiti dal Piano Strutturale Intercomunale
  - e) gli ulteriori immobili di particolare pregio di immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo.
5. E' vietata l'installazione di impianti per telecomunicazioni nelle aree di vincolo come definite al comma 4.

## CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

### **Art. 88 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e statica, mediante tutti i necessari interventi di manutenzione. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio-ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare gli opportuni provvedimenti, anche contingibili e urgenti.

2. Ogni manufatto deve presentare in ogni fronte un aspetto architettonico decoroso, appropriato ai valori ambientali, storici, paesaggistici del contesto locale. Nei casi di interventi su edifici situati nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, nei nuclei rurali e negli ambiti di pertinenza come individuati dal Piano Strutturale Intercomunale, nelle zone soggette a vincolo paesaggistico nonché a corredo di edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici ovvero di immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) privilegiare la reintroduzione di elementi originari, l'eliminazione di materiali in contrasto e la loro sostituzione con materiali pertinenti e compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico di riferimento;
- b) l'installazione dell'impiantistica tecnologica deve essere effettuata nel rispetto dell'edificio evitando di introdurre elementi in contrasto con esso in particolare e con gli edifici contermini in generale;
- c) i volumi tecnici esterni dovranno armonizzarsi architettonicamente con il resto del complesso edilizio di riferimento;
- d) previa presentazione di campioni e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art 99 del presente Regolamento, per la tinteggiatura dei fabbricati la scelta dei colori è soggetta ad approvazione dell'Ufficio Edilizia;
- e) il rinnovo o il restauro di una o più facciate di un complesso architettonico dovrà avvenire contemporaneamente ed in maniera uniforme sulla scorta di un progetto unitario di intervento, anche se il complesso appartiene a più proprietari;
- f) per ragioni di decoro edilizio, può essere prescritto il rinnovo o la riduzione ad uniformità di intonacature, coloriture, stuccature, tipologia e coloritura infissi, cornicioni, docce, verniciature e similari in uno stesso edificio e degli edifici adiacenti;
- g) quando si hanno parziali modificazioni della facciata di un complesso edilizio, la parte nuova dovrà essere intonacata e tinteggiata in armonia con la parte vecchia;

- h) nel caso in cui su tutta una facciata o parte di essa si voglia cambiare il materiale di rivestimento come marmi, pietre, e similari, la scelta dovrà essere approvata dall'Ufficio Edilizia, previa presentazione di campioni;
  - i) è fatto divieto di lasciare gli edifici privi di tinteggiature o correntemente definiti "al grezzo".
3. Nella presentazione dei progetti dovranno essere evidenziati e descritti i criteri di carattere architettonico, tecnologico, di scelta del materiale, di decorazioni, di tinteggiature, che tendono ad armonizzare il manufatto con gli edifici circostanti, con le caratteristiche predominanti del contesto urbano ovvero del contesto agricolo nel quale si colloca l'intervento.

### **Art. 89 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici**

1. Su tutti gli edifici i rivestimenti esterni ed ogni altro elemento decorativo o funzionale di facciata devono essere adeguatamente assicurati con idoneo ancoraggio. 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. Fatte salve documentate necessità legate agli interventi strutturali e di messa in sicurezza, negli edifici per i quali negli strumenti di pianificazione urbanistica non sono ammessi interventi eccedenti il Restauro e Risanamento Conservativo, devono osservarsi le seguenti prescrizioni:
- a) in nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, archi, piattabande, travi in legno e simili;
  - b) gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestino fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti impiegando in ogni caso gli stessi materiali e tecniche originarie, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro;
  - c) non sono consentiti interventi delle facciate che alterino le proporzioni tradizionali delle aperture in rapporto alla facciata stessa, ai materiali e al disegno di eventuali cornici, davanzali e marcapiano, quando questi appartengano alla originale o storicizzata definizione del prospetto. Tali interventi dovranno essere tesi alla regolarizzazione degli allineamenti delle aperture quando questi siano stati alterati provocando disarmonia dei prospetti;
  - d) nel rifacimento delle facciate non è ammessa l'eliminazione di modanature, decori, cornici, balze ed altri elementi aventi particolare interesse storico-architettonico. Le parti danneggiate devono essere restaurate.
3. E' vietata l'installazione di pensiline a protezione degli accessi degli edifici nel caso aggettino su suolo pubblico o di uso pubblico. Negli altri casi l'installazione delle pensiline è consentita qualora sono realizzate con materiali compatibili con la tipologia dell'edificio e coerenti con le regole compositive della facciata.
4. L'apposizione di elementi accessori sulla facciata quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, telecamere, videocitofoni, campanelli, cassette per lettere e similari, nonché di mezzi pubblicitari quali frecce, cartelli, striscioni, stendardi, locandine, targhe e simili, dovrà:
- a) essere congruente con i caratteri architettonici esterni degli edifici;
  - b) permettere la leggibilità delle regole compositive della facciata;
  - c) armonizzarsi tra loro per tipologia e colore.
5. Fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni sulla sicurezza degli impianti ovvero da prescrizioni imposte dagli Enti competenti alla tutela 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, con l'esclusione dei discendenti pluviali, la collocazione di canalizzazioni in genere e di ogni altro tipo di impianto tecnologico, quali ad esempio tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, e similari, salvo che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio.
6. Sul patrimonio edilizio esistente devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

- 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. In tali casi la loro collocazione sul prospetto principale dovrà prevedere soluzioni architettoniche che ne attenuino l'impatto visivo;
  - b) laddove non sia possibile il loro incasso, 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 l'alterazione della facciata e da renderne pienamente leggibile l'impianto architettonico e decorativo. Le varie canalizzazioni devono essere tinteggiate del colore della facciata;
  - c) nei casi di interventi, anche di sola manutenzione ordinaria, che interessino la facciata nella sua interezza è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui alla lett. b).
7. Ciascun edificio dovrà essere dotato di apposita nicchia in fregio alla pubblica via o sulla recinzione di pertinenza dell'edificio, contenete i contatori relativi alla erogazione di ciascun servizio. La stessa dovrà essere accessibile al controllo del personale delle aziende erogatrici delle forniture. La stessa, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo, sarà 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, ovvero della recinzione, nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. Colorazione e finitura superficiale degli sportelli devono essere tali da garantire adeguata durata nel tempo. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.
8. Fatto salvo quanto disciplinato dal comma 3, dell'art. 90, l'installazione di tende in facciata è soggetta alle seguenti prescrizioni:
- a) rispettare l'estetica del fabbricato e del contesto ambientale, urbanistico e paesaggistico in cui dovranno essere inserite per materiali, colori, dimensioni e forma;
  - b) essere retrattili o riavvolgibili;
  - 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 ml. 2,20 dal piano del marciapiede.
  - e) nel caso di edifici condominiali devono essere tutte uguali per colore, caratteristiche costruttive, forma e dimensione;
  - f) nel caso di tende a servizio di pubblici esercizi nell'ambito dei centri storici, queste devono essere della stessa tonalità, caratteristiche estetiche, materiale, forma e dimensioni per quanto attiene alla massima sporgenza in oggetto. La campionatura è approvata dall'Ufficio Edilizia. Nelle zone omogenee A, al fine di salvaguardare l'integrità compositiva delle facciate, le stesse dovranno essere installate all'interno dei vani delle aperture.
9. In presenza di situazioni di degrado igienico e per ragioni di salute pubblica è facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare ai proprietari degli immobili o delle infrastrutture gli interventi necessari per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili.
- Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato potrà essere fatto obbligo di prevedere la chiusura o la protezione di tutte le aperture nella muratura che possano consentire il riparo e la nidificazione di volatili. Nel caso in cui le aperture siano necessarie per l'aerazione di vani altrimenti chiusi, le stesse dovranno essere munite di idonee grate o retini che diano garanzia di durabilità nel tempo e che siano inseriti armonicamente nel contesto architettonico del prospetto. Potrà altresì essere ordinata l'installazione di dissuasori su tutti gli elementi che possano fungere da appoggio quali, a titolo esemplificativo, cornicioni, mensole, oggetti di gronda e similari.

## **Art. 90 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

1. Gli aggetti, le decorazioni e le sporgenze su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammessi in misura non superiore a 12 centimetri.
2. Sono esclusi dal precedente comma 1, le tende, le insegne e gli altri mezzi pubblicitari disciplinati diversamente dal presente Regolamento, nonché gli aggetti di gronda delle coperture purché posti ad un'altezza non inferiore a 3,00 metri in corrispondenza dei marciapiedi, o 5,00 metri dal piano stradale sprovvisto di marciapiede e dotati di canali di gronda per la raccolta delle acque meteoriche e di pluviali. Per i fabbricati preesistenti è consentito il mantenimento di aggetti sulla parte pubblica anche ove non siano conformi alla suddetta prescrizione.
3. Fatto salvo quanto disciplinato dai commi 3 e 8, dell'art. 89, le pensiline, e/o tende retrattili, a protezione di portoni di ingresso, sono ammesse alle seguenti condizioni:
  - a) la misura dell'oggetto non può essere superiore a 1,00 metro ed in ogni caso non può eccedere la larghezza del marciapiede diminuita di 10 centimetri; b) l'altezza dell'elemento più basso della pensilina non può essere inferiore a 2,50 metri dal marciapiede.
4. La realizzazione di balconi è ammessa alle seguenti condizioni:
  - a) la misura dell'oggetto non può essere superiore a 1,40 metri ed in ogni caso non può eccedere la larghezza del marciapiede diminuita di 10 centimetri;
  - b) l'altezza dell'elemento più basso del balcone non può essere inferiore a 4,00 metri dal marciapiede, ovvero nel caso di assenza di marciapiede non inferiore a 6,00 metri;
  - c) devono costituire valida soluzione architettonica ed estetica in maniera da armonizzarsi con il contesto della facciata.
5. E' esclusa **in genere** la realizzazione di balconi nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 nonché negli edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici  
=====
6. Tutte le aperture di porte e di negozi verso strade, marciapiedi e spazi pubblici, devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno. Quando ciò non sia possibile, ovvero quando debbano aprirsi verso l'esterno per motivi di sicurezza o per il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere, ove possibile, debitamente arretrate rispetto al filo della facciata, in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni, ovvero essere provviste di idonei dispositivi di segnalazione di apertura. E' fatta salva la possibilità di ottenere una deroga dettata dalla necessità di rispettare normative in materia di sicurezza. In tal caso dovranno essere costruiti con cautele atte ad eliminare ogni molestia e pericolo e sottostare ad apposita autorizzazione.
7. Le persiane possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m 2,50 dalla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio, o di 4,00 metri misurata sul piano stradale nel caso di strade sprovviste di marciapiedi. E' fatta salva l'installazione di persiane scorrevoli.
8. Gli aggetti e le sporgenze di cui al presente articolo non devono comunque costituire pericolo per le persone o le cose e non devono essere d'ostacolo o impedimento per persone con ridotta od impedita capacità motoria o sensoriale. E' fatta salva a tal riguardo l'applicazione della vigente disciplina in materia di superamento delle barriere architettoniche.

## **Art. 91 - Allineamenti**

1. L'obbligo di allineamento rappresenta il vincolo imposto alla posizione di un edificio o di un'altra costruzione, rispetto agli spazi, pubblici o privati, che lo circondano ed alle linee che delimitano il lotto quali fili stradali, confini

di proprietà, e simili. L'obbligo di allineamento può essere imposto dagli strumenti urbanistici comunali ovvero dall'Amministrazione in sede di rilascio del titolo abilitativo.

2. Può essere imposta una distanza diversa di quella generalmente prevista dalla norma di zona al fine di realizzare allineamenti con gli edifici preesistenti. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali può essere imposta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati. 3. Nei casi di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, ampliamento, prospicienti su strade pubbliche all'interno del perimetro del territorio urbanizzato per allineamento si intende quello definito da almeno due fabbricati preesistenti posti l'uno immediatamente prima e l'altro immediatamente dopo il lotto oggetto d'edificazione.

4. La realizzazione dei fabbricati in allineamento con quelli preesistenti, là dove consentita dallo strumento urbanistico è ammessa in deroga al rispetto delle distanze minime dalle strade.

### **Art. 92 - Disposizioni di particolare tutela e piano del colore**

1. Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate quali facciate, anche secondarie, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, e similari, devono essere tinteggiate con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli della tradizione locale, analoghi a quelli originari o storicizzati, tali comunque da garantire un idoneo inserimento nel contesto.

2. Fatto salvo il rispetto delle disposizioni successive di cui al presente articolo, la tinteggiatura degli edifici e degli elementi edilizi delle aree pertinenziali agli stessi quali muretti di recinzione, volumi tecnici e similari, ricadenti nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, nei nuclei rurali e negli ambiti di pertinenza come individuati dal Piano Strutturale Intercomunale, nelle zone soggette a vincolo paesaggistico nonché la tinteggiatura di edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici ovvero di immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, deve sempre essere preceduta da autorizzazione dell'Ufficio Edilizia sulla base di idonea prova colore eseguita a cura del richiedente.

3. Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura a buon fresco e a calce. Sono ammesse tecniche e materiali diversi coerenti con i caratteri tipologici dell'edificio o comunque tali da garantire un idoneo inserimento nel contesto.

4. Per gli edifici la cui costruzione è precedente al 1967, il colore da impiegarsi, di norma, deve essere scelto a seguito di idonei saggi e accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. Saggi e analisi possono essere omessi in conseguenza di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi ed attendibili. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente con la situazione storicizzata della facciata e del contesto. In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori e i toni delle tinteggiature devono comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura locale e tali da ben armonizzarsi con il contesto.

5. Nei casi di cui al comma 3, in presenza di edifici accorpati o frazionati, si procede sulla base dei seguenti criteri:

- a) quando il complesso edilizio sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale, contraddistinta da diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati, ecc., si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;
- b) quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione deve essere unica;
- c) in ogni caso non sono ammesse coloriture diversificate orizzontalmente.

6. In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura devono prevedere la diversificazione cromatica degli elementi architettonico-decorativi quali lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, e similari, e tecnologico-funzionali quali canali di gronda, pluviali, e similari.

7. Qualsiasi intervento di tinteggiatura deve assicurare la conservazione e il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate quali finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, cantonate in bozze, lesene, e similari. In presenza di lacune particolarmente estese, il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell'apparato medesimo.

8. Nel caso di edifici che non presentino allo stato attuale riquadrature o altre decorazioni pittoriche, ma che per tipologia, epoca di costruzione e inserimento nel contesto rimandino all'uso di simili decorazioni, è prescritta la realizzazione di un semplice apparato decorativo costituito da fasce marcapiano, fasce marcadavanzale e riquadri a porte e finestre con filetti d'ombra.

### **Art. 93 - Coperture degli edifici**

1. Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate quali facciate, anche secondarie, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, e similari, devono essere tinteggiate con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli della tradizione locale, analoghi a quelli originari o storicizzati, tali comunque da garantire un idoneo inserimento nel contesto.

1. Nelle coperture a tetto la pendenza delle falde non deve essere superiore al 33%. È consentita la trasformazione di coperture piane in tetti verdi o in coperture a tetto, senza aumentare l'altezza dell'edificio.

2. I manti di copertura originari e tipici della tradizione locale costituiti da elementi in coppi ed embrici dovranno essere mantenuti e conservati. Nel caso di interventi di manutenzione di tali manti di copertura è obbligatorio il riutilizzo degli elementi smontati. Qualora parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile ovvero mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili, ricorrendo anche ai modelli anticati nei contesti di cui al successivo comma 3.

3. Per gli edifici ricadenti nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, nei nuclei rurali e negli ambiti di pertinenza come individuati dal Piano Strutturale, nelle zone soggette a vincolo paesaggistico nonché la tinteggiatura di edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici ovvero di immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, è vietato alterare la conformazione della copertura. Sono, pertanto, vietati interventi di:

- a) realizzazione di terrazze ottenute con l'eliminazione di una porzione della copertura;
- b) variazione delle caratteristiche strutturali ed architettoniche delle gronde, cornicioni sottogronda, oggetto frontale e laterale, quando questi siano di tipo tradizionale o comunque corrispondenti alle caratteristiche originali o storicizzate dell'edificio;
- c) il cambio del manto di copertura potrà avvenire esclusivamente con l'installazione delle tegole in cotto del tipo "alla toscana" in coppo-embrice, anticate.

4. Per gli edifici localizzati nel territorio rurale si prescrive la realizzazione di tetti con falde inclinate a padiglione o a capanna con manto di copertura in laterizio a coppi ed embrici. Non sono ammessi terrazzi a tasca inseriti nelle falde inclinate dei tetti. Gli oggetti di gronda sono consentiti nella misura massima di 80 centimetri. I pluviali devono essere in rame o materiale simile stesso colore. Relativamente agli annessi agricoli si prescrive che i tetti siano a falde inclinate a padiglione o a capanna, del tutto simili alla casa colonica insistente sul fondo, col manto di copertura in coppi ed embrici. È ammessa la realizzazione con coperture ecologiche, di colore rosso

riproducesti l'effetto del manto toscano, unicamente nel caso di realizzazione di strutture in acciaio, legno o cemento armato prefabbricato intonacato.

5. I manufatti agricoli temporanei, di cui all'art. 78 della LR 65/2014, dovranno avere coperture in materiale leggero di colore rosso realizzati con legno, tegole tradizionali, bituminose, p.v.c. o similari.

6. E' obbligatoria la conservazione e il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme e impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

7. La costruzione di nuovi comignoli, canne fumarie e torrini esalatori è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) sia privilegiato, quando possibile senza creare elementi dissonanti, il raggruppamento dei medesimi;
- b) siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali coerenti con l'edificio e il contesto nel quale si inseriscono quali, a carattere esemplificativo:
  1. Muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici simili, per i tessuti storici;
  2. Laterizio, secondo le modalità e tipologie presenti, in particolare negli edifici dei primi del novecento;
  3. Condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici, tipo il rame, esclusivamente nei casi in cui sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto.

8. È in ogni caso vietato l'impiego di comignoli, torrini e canne fumarie prefabbricati in cemento, fibrocemento o altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.

#### **Art. 94 - Illuminazione pubblica**

1. L'illuminazione pubblica deve assicurare la percezione degli ostacoli, consentire il riconoscimento delle persone, valorizzare il patrimonio artistico-monumentale, facilitare l'orientamento, scoraggiare criminalità e vandalismo. Inoltre, l'illuminazione pubblica contribuisce al soddisfacimento dei requisiti, in relazione alle vigenti disposizioni di Legge in materia di barriere architettoniche. La progettazione della pubblica illuminazione deve essere eseguita nel rispetto della normativa vigente.

2. La pubblica illuminazione di isole pedonali e portici, a servizio di mobilità pedonale, deve essere integrata con le illuminazioni dei negozi e delle attività commerciali. Per i portici è preferibile scegliere apparecchi di tipo sospeso posti ad altezza minima dal pavimento di ml 2,50.

3. La pubblica illuminazione di zone secondarie, residenziali e parchi, necessaria a rendere riconoscibili gli ostacoli sul terreno, le persone, le alberature, deve essere dotata di una luce di temperatura, di colore e di resa cromatica adeguate. Gli apparecchi devono rispondere a particolari requisiti di resistenza ad agenti atmosferici e vandalismo.

4. Per la pubblica illuminazione di monumenti, fontane e palazzi di interesse storico-culturale occorre che le sorgenti luminose siano scelte in relazione al tipo e al colore degli edifici. L'abbagliamento deve essere evitato in tutti i punti di osservazione del pubblico mentre per gli edifici pubblici e privati di attrazione turistica l'Amministrazione valuterà la distribuzione dei corpi illuminanti, il riordino di quelli esistenti ed il rapporto luce/ombra per garantirne la massima valorizzazione.

5. E' da privilegiare l'utilizzo di apparecchiature omogenee secondo l'ambito di utilizzo. In particolare nel territorio sono riconoscibili i seguenti ambiti:

- Illuminazione della viabilità e delle aree pubbliche fuori dai centri storici
- Illuminazione della viabilità e delle aree pubbliche all'interno dei centri storici
- Illuminazione delle aree a verde

## **Art. 95 - Impianti tecnologici a servizio degli edifici**

1. Le antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio e della televisione ad uso individuale possono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative - in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc. - quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola non visibile dalla pubblica via.

2. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari. Nei casi di interventi di manutenzione estese all'intera copertura è prescritta la centralizzazione di antenne e parabole esistenti in modo che sulla copertura sia presente una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

3. Le antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

4. Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma 3 e si devono installare su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla strada. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

5. Indipendentemente dalla loro collocazione, le parabole dovranno:

- a) avere un diametro non superiore a 85 centimetri nel caso di impianto singolo e 100 centimetri nel caso di impianto centralizzato condominiale;
- b) presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura, ovvero della parete quando installate su murature emergenti della copertura, ed essere prive di fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.
- c) non essere installate su falde in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico o in relazione a punti di vista caratteristici di valore tradizionale o comunque aventi interferenza percettiva con immobili soggetti a vincoli tutelati sotto il profilo storico-ambientale, in relazione alle vigenti disposizioni di Legge in materia.

6. L'installazione di impianti tecnologici esterni a servizio di singoli edifici, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie e simili, è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) devono essere installati su prospetti secondari, o in spazi pertinenziali interni, o in posizioni comunque non visibili dallo spazio pubblico. Qualora per comprovati impedimenti sia inevitabile l'installazione su prospetti o spazi pertinenziali visibili dallo spazio pubblico, l'impianto è ammissibile su logge o terrazze, su appositi rientri, lesene del prospetto, o schermati con grigliati metallici a maglia fine, che non impediscano la movimentazione dell'aria, dipinti con colori uguali a quelli della facciata, atti a nascondere la vista il più possibile, purché si tratti di impianti integrati nella configurazione esterna degli edifici;
- b) nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, nei nuclei rurali e negli ambiti di pertinenza come individuati dal Piano Strutturale Intercomunale, nelle zone soggette a vincolo paesaggistico nonché a corredo di edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici ovvero di immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo e nelle zone ad attività di interesse pubblico, che siano posti esclusivamente sulle facciate interne o

secondarie, in posizioni comunque non visibili dallo spazio pubblico, siano inseriti in apposite nicchie ricavate nel sottotetto sopra la linea di gronda, siano dipinte con colori uguali a quelli delle facciate in cui si inseriscono;

- c) le emissioni di aria calda degli impianti di condizionamento dovranno essere tali da non determinare un incremento della temperatura dell'aria misurata in corrispondenza delle aperture finestrate dei corpi ricettori esposti, quali locali destinati a civile abitazione o ambienti di lavoro con presenza continuativa di addetti, comunque garantendo una distanza minima da eventuali finestre di locali primari poste sulla parete frontistante oppure soprastanti pari a 3 metri;
- d) le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature devono rispettare le vigenti disposizioni di legge in materia. Le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria. È fatto divieto di scaricare le acque di condensa provocando stillicidio su aree pubbliche o di proprietà di terzi

### **Art. 96 - Serramenti esterni degli edifici**

1. Ogni intervento sulle facciate deve privilegiare la conservazione e il ripristino dei serramenti di oscuramento delle finestre e delle porte caratteristici e tipici della tradizione locale, nel rispetto delle particolari prescrizioni di cui ai successivi commi.

2. Nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, nei nuclei rurali, nonché negli edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici ovvero di immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

- a) gli infissi, e le persiane dovranno essere realizzati in legno o in altro materiale tradizionale che per caratteristiche estetiche si inserisca idoneamente nel contesto ambientale e paesaggistico di riferimento. È fatta salva la possibilità, per edifici che non presentino un autonomo e particolare interesse documentale, di adottare materiali innovativi, in particolare per le finalità del risparmio energetico, a condizione che sia garantito un idoneo inserimento nel contesto;
- b) nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento i nuovi serramenti devono mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa;
- c) gli interventi dovranno altresì garantire la conservazione della ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non riutilizzabili, devono riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali;
- d) in ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve procedere alla rimozione di serramenti di oscuramento, infissi, porte e portoni, serrande e vetrine incongrui, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio;
- e) non è consentito installare serramenti esterni di oscuramento su edifici che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scurettili sul lato interno;
- f) non è consentito l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.

3. Sulla restante parte del territorio comunale è vietato:

- a) l'impiego di serramenti di oscuramento, finestre e porte finestre diversi da quelli tipici e caratteristici della tradizione locale o la loro sostituzione con altre tipologie, incongrue e incompatibili con i caratteri architettonici della facciata. Fanno eccezione a quanto sopra gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio o quelli di nuova costruzione caratterizzati da una progettazione unitaria improntata a linee di architettura contemporanea, qualora ritenuti compatibili con il contesto di riferimento;

- b) l'adozione, per le parti vetrate di finestre, porte finestre o portoni, di vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese, salvo che per il recupero di tipologie originarie o comunque congrue con il contesto ambientale;
- c) l'utilizzo di infissi con finiture incompatibili con i caratteri architettonici della facciata;
- d) l'installazione di tapparelle avvolgibili. E' consentita la mera sostituzione delle tapparelle avvolgibili in edifici già dotati di tale sistema di oscuramento alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Nel caso di interventi di completo rifacimento di infissi questi dovranno armonizzarsi per tipologia e colore con quelli degli edifici circostanti o contigui.

4. Sono considerati tipici della tradizione locale, da adottare negli interventi, secondo i criteri sopra definiti, le tipologie di serramenti di oscuramento e finestre, le colorazioni e finiture di seguito elencate:

- a) finestre a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali, nei colori tradizionali del verde, del grigio e del marrone e con verniciatura a corpo di tipo opaco;
- b) persiane alla fiorentina, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante o, limitatamente ai piani inferiori, scorrevole, nelle colorazioni tradizionali, nei toni del verde, del grigio e del marrone e con verniciatura a corpo di tipo opaco;
- c) scuretti interni ed esterni.

5. Le finestre dei locali interrati poste nei marciapiedi devono essere protette con apposita inferriata e/o vetri antisfondamento o similari, onde eliminare il pericolo di sfondamento a parte dei passanti.

6. Le finestre possono essere protette da inferriate, cancellate scorrevoli ai fini della sicurezza. Nel caso finestre, persiane e porte sporgano su spazi pubblici devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 90.

#### **Art. 97 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

1. Ai sensi del presente articolo si definisce insegna commerciale la scritta in caratteri alfanumerici, completata eventualmente da simboli e da marchi, realizzata e supportata con materiali di qualsiasi natura, installata nella sede dell'attività a cui si riferisce o nelle pertinenze accessorie alla stessa. Può essere luminosa sia per luce propria che per luce indiretta.

2. È vietato apporre scritte, insegne commerciali, oggetti luminosi, pitture e simili sui muri degli edifici pubblici, di quelli di culto e di quelli dichiarati d'interesse storico-artistico. La pubblicità è vietata lungo le strade comunali e vicinali, lungo le quali sono consentiti solo cartelli per le indicazioni delle varie attività, ad eccezione di quanto disciplinato nel piano per la distribuzione della pubblicità.

3. L'installazione di insegne commerciali e bacheche è soggetta all'autorizzazione dell'Ufficio Tributi ai sensi del Regolamento comunale sulla pubblicità, insegne d'esercizio e sulle pubbliche affissioni, previo parere dell'Ufficio Edilizia che si esprime in ordine al corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico di riferimento. E' fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia, ed in particolare del Codice della Strada e del Regolamento di Attuazione dello stesso. In particolare, nell'ambito della viabilità urbana ed extraurbana la collocazione di insegne commerciali lungo le strade o in vista di esse è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada, secondo le modalità stabilite dall'art. 53 del DPR 495/1992.

4. L'istanza per l'autorizzazione all'installazione delle insegne commerciali o delle bacheche di cui al comma 2 deve essere corredata da:

- a) relazione tecnica dettagliata;
- b) documentazione fotografica sia dell'intero fronte edilizio interessato dall'installazione dell'insegna o della bacheca che della specifica porzione di intervento;
- c) elaborato grafico, in scala, atto a documentare la tipologia, i materiali, le coloriture, le modalità costruttive;
- d) eventuale nulla osta condominiale.

La documentazione prodotta deve essere utile a dimostrare le caratteristiche dell'opera e il suo rapporto con l'ambiente al fine di valutare che sia confacente al decoro ed al carattere della località e che l'aspetto ambientale della località non resti in alcun modo turbato.

5. Nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, nei nuclei rurali, nonché negli edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici ovvero di immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, è consentita l'installazione di insegne commerciali nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) non sono ammesse insegne a bandiera;
- b) dovranno essere complanari con i fronti edilizi;
- c) non dovranno comunque interferire con elementi decorativi di facciata quali modanature, lesene, mostre, e similari;
- d) essere preferibilmente ricomprese nel profilo dell'apertura del locale di cui svolgono il richiamo pubblicitario o, se esterne ad esso, essere in riferimento diretto con gli allineamenti delle stesse;
- e) prevedere strutture "leggere", con spessori ridotti, e comunque aggettanti non oltre 5 cm dal filo parete, escludendo l'impiego di scatolari in aggetto;
- f) non recare disturbo alla segnaletica stradale esistente.
- g) Possono essere illuminate solo con luce indiretta

6. Negli ambiti diversi da quelli di cui al comma 4, e ad esclusione delle zone artigianali-industriali, è consentita l'installazione:

- a) di insegne a muro, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  1. se installate sopra le aperture di accesso al fondo, non potranno avere altezza maggiore di cm 60,00 e larghezza superiore a quella dell'apertura stessa o delle vetrine di esposizione;
  2. se installate di fianco alla porta di accesso al fondo o alle vetrine di esposizione, non dovranno avere illuminazione propria e non dovranno avere larghezza maggiore di cm 60,00 e altezza superiore a quella delle aperture stesse;
  3. prevedere strutture "leggere", con spessori ridotti, e comunque aggettanti non oltre 5 cm dal filo parete, escludendo l'impiego di scatolari in aggetto;
  4. non recare disturbo alla segnaletica stradale esistente.
- b) di insegne a bandiera verticale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  1. sono ammesse solo su edifici fronteggiati da marciapiedi;
  2. rispettino la distanza minima di 3 metri dalle aperture aventi caratteristica di veduta appartenenti ad altre proprietà, fatta salva la possibilità di ottenere dalle stesse un consenso in forma scritta;
  3. dimensioni massime 0,80 metri di larghezza per 1,20 metri di altezza;
  4. nel caso di edifici fronteggianti marciapiedi la parte bassa dell'insegna dovrà essere posta a non meno di 2,50 metri dal livello del marciapiede;
  5. l'aggetto non intralci la circolazione veicolare anche in riferimento alle esigenze di visibilità dettate dalla normativa vigente in materia di sicurezza stradale;
  6. siano compatibili con la connotazione tipologica dei fronti edilizi sui quali sono installate;
  7. non recare disturbo e non occultare la visibilità della segnaletica stradale esistente.

7. Nelle aree artigianali e industriali è consentita l'installazione:

- a) di insegne a muro, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  1. possono essere consentite dimensioni superiori a quelle indicate nel precedente comma 5, in considerazione del rapporto tra le dimensioni dei capannoni presenti e quelle del materiale pubblicitario da installare;

2. prevedere strutture "leggere", con spessori ridotti, e comunque aggettanti non oltre 5 cm dal filo parete, escludendo l'impiego di scatolari in aggetto;
  3. non recare disturbo alla segnaletica stradale esistente.
- b) di insegne a bandiera verticale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
1. superficie massima di 1,50 metri quadrati;
  2. nel caso di edifici fronteggianti marciapiedi la parte bassa dell'insegna dovrà essere posta a non meno di 2,50 metri dal livello del marciapiede;
  3. l'aggetto non intralci la circolazione veicolare anche in riferimento alle esigenze di visibilità dettate dalla normativa vigente in materia di sicurezza stradale;
  4. non recare disturbo e non occultare la visibilità della segnaletica stradale esistente.
8. L'installazione delle bacheche è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) siano realizzate con materiali adeguati al contesto ambientale e paesaggistico nel quale si inseriscono. Nei casi di cui al comma 5 dovranno essere esclusivamente in legno e vetro. In tutto il territorio sono vietate bacheche in alluminio anodizzato;
  - b) l'installazione sarà consentita solo su porzioni di muratura sufficientemente ampie, tali cioè da consentire il permanere di porzioni libere dopo la collocazione della bacheca;
  - c) non devono interessare elementi decorativi o di finitura quali lesene, modanature, mostre, e similari;
  - d) non devono essere poste in adiacenza a profili di archi, colonne, stipiti, e similari.
9. Le insegne luminose potranno presentare una superficie illuminante con luce indiretta, i colori che dovranno essere usati per suddette insegne dovranno essere compatibili con l'aspetto cromatico della facciata su cui sono inserite; sia i colori che le luci, non dovranno essere tali da creare confusione con la segnaletica stradale. L'installazione delle insegne deve:
- a) assumere come quadro di riferimento progettuale l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche estetiche, architettoniche e decorative dell'edificio, di cui deve garantire la lettura;
  - b) non determinare disturbo, per posizione, colori ed intensità luminosa, alla circolazione, sia pedonale che veicolare, nel rispetto della normativa vigente.
10. Nessun indicatore di attività o forma pubblicitaria è consentita su:
- a) coperture degli edifici;
  - b) pilastri o colonne ed arcate o architravi di portici;
  - c) strutture aggettanti quali: balconi, pensiline, tettoie;
  - d) murature in pietra viva;
  - e) paramenti in muratura di mattoni a facciavista di carattere storico;
  - f) elementi di facciata aventi funzione decorativa.
10. Sulla segnaletica di tipo commerciale, ad esclusione dei soli marchi e targhe, è obbligatorio riportarvi il numero e la data dell'Autorizzazione di cui al comma precedente, in posizione visibile e con caratteri d' altezza compresa tra cm 3,00 e 5,00.
11. nel caso di tende a servizio di pubblici esercizi nell'ambito dei centri storici, queste devono essere della stessa tonalità, caratteristiche estetiche, materiale, forma e dimensioni per quanto attiene alla massima sporgenza in aggetto. La campionatura è approvata dall'Ufficio Edilizia. Nelle zone omogenee A, al fine di salvaguardare l'integrità compositiva delle facciate, le stesse dovranno essere installate all'interno dei vani delle aperture.
12. L'installazione di indicatori di attività private quali insegne e marchi, a carattere provvisorio, è consentita previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, per un periodo massimo di tre mesi. Tali impianti dovranno essere realizzati in tabelloni di legno o altro materiale verniciato, portare la dicitura "insegna provvisoria" e la data di esposizione.

13. L'Amministrazione Comunale e gli Enti istituzionalmente competenti alla gestione della viabilità possono installare indicatori ed impianti relativi alla segnaletica stradale e alla pubblica illuminazione.

Per tali opere non è necessaria l'autorizzazione comunale ma la collocazione deve avvenire previo avviso scritto al proprietario dell'immobile eventualmente interessato, che non vi si può opporre qualora tale collocazione non rechi danni all'immobile stesso. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

14. E' riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere detti cartelli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

15. E' obbligatoria la rimozione di insegne commerciali e bacheche:

- a) installati senza la prescritta autorizzazione;
- b) non più utilizzati a seguito di cessazione dell'attività, salvo il caso di insegne dipinte aventi carattere storico, delle quali è obbligatoria la conservazione;
- c) che risultino non in regola con il pagamento dell'imposta comunale sulla pubblicità, insegne d'esercizio e sulle pubbliche affissioni,

16. Fatte salve le altre sanzioni di tipo amministrativo ed eventualmente penali, nei casi di cui al comma 15 il Comune provvede ad ordinarne la rimozione assegnando un congruo termine ed occultando alla vista l'indicatore in questione con l'apposizione di materiale opaco. In caso di inottemperanza all'Ordinanza di rimozione nei termini prescritti

## **Art. 98 - Cartelloni pubblicitari**

1. Ai sensi del presente articolo si definisce cartellone pubblicitario un manufatto bidimensionale supportato da una idonea struttura di sostegno, con una sola o entrambe le facce finalizzate alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici sia direttamente, sia tramite sovrapposizione di altri elementi, quali manifesti, adesivi, ecc. Può essere luminoso sia per luce propria che per luce indiretta. Può essere collocato in sede stradale, entro le fasce di pertinenza, ovvero in terreni privati ma in maniera visibile dalla strada.

2. Fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia, ed in particolare del Codice della Strada e del Regolamento di Attuazione dello stesso, la collocazione di cartelloni pubblicitari lungo le strade o in vista di esse è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada, secondo le modalità stabilite dall'art. 53 del dPR 495/1992. E' soggetta, inoltre, all'autorizzazione dell'Ufficio Tributi ai sensi del Regolamento comunale sulla pubblicità, insegne d'esercizio e sulle pubbliche affissioni, previo parere dell'Ufficio Edilizia che si esprime in ordine all'utilizzo di materiali appropriati e tecniche tipografiche al fine di un corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico di riferimento. L'istanza deve essere corredata di documentazione idonea a dimostrare le caratteristiche dell'opera e il suo rapporto con l'ambiente, mediante la presentazione di disegni e/o fotografie, al fine di valutare che sia confacente al decoro ed al carattere della località e che l'aspetto ambientale della località non resti in alcun modo turbato.

3. Dimensioni, caratteristiche, ubicazione dei cartelloni pubblicitari devono essere conformi alle disposizioni di cui al Capo III del Titolo II del DPR 495/1992. Inoltre, l'installazione dei Cartelloni pubblicitari è soggetta all'imposta comunale per la pubblicità disciplinata dal citato Regolamento comunale sulla pubblicità, insegne d'esercizio e sulle pubbliche affissioni,

4. E' vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari in:

- a) aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- b) immobili di interesse storico, artistico, culturale;
- c) sui muri di cinta, sui pali dell'illuminazione pubblica e sulle alberature stradali;
- d) nelle zone di rispetto dei cimiteri e luoghi di culto e nelle loro immediate vicinanze.

**Art. 99 - Muri di cinta e recinzioni**

1. Le recinzioni di qualsiasi tipo e natura non devono impedire o comunque disturbare la visibilità della circolazione stradale, in particolare in corrispondenza delle intersezioni stradali. La scelta dei materiali e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere comunque coerente con le caratteristiche del contesto ambientale e paesaggistico di riferimento. Tutte le recinzioni devono essere realizzate prive di elementi che possano recare danni fisici alle persone. Sull'intero territorio comunale è vietato l'utilizzo di paloneria in cemento e di teli ombreggianti. Fatto salvo il rispetto di eventuali specifiche disposizioni stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunali, per la realizzazione delle recinzioni devono rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- a) a) all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e dei centri e nuclei storici, come individuati dal Piano Strutturale Intercomunale e ad eccezione delle aree a destinazione industriale ed artigianale ovunque collocate:
  1. sui fronti strada non sono ammesse recinzioni in reti metalliche, fili di ferro zincato o plastificato, e similari;
  2. lungo i limiti di proprietà privata non prospicienti strade ed aree pubbliche, sono consentite le recinzioni realizzate con sostegni in legno ovvero con sostegni metallici, semplicemente infissi al suolo senza opere murarie ovvero poste in opera su cordolo in muratura o in c.a. di altezza massima di 20 cm, e rete a maglia sciolta plastificata verde con altezza massima di 1,50 metri, schermate con siepi realizzate con specie locali e autoctone.
- b) nelle zone a destinazione industriale ed artigianale le recinzioni e le cancellate di ingresso non devono superare l'altezza di 2,00 metri;
- c) nel territorio rurale, come individuato dal Piano Strutturale Intercomunale:
  1. fatta salva la normativa vigente in materia di fondi chiusi e di attività venatorie, le recinzioni di fondi ed appezzamenti dovranno essere prioritariamente localizzate in coerenza con i segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici, quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante, fasce ripariali, e similari. Fatta salva la possibilità di realizzare recinzioni alte 1,00 metro se composte in pali in legno incrociati tipo forestale, sono consentite esclusivamente le recinzioni realizzate con sostegni in legno ovvero con sostegni metallici, semplicemente infissi al suolo senza opere murarie, e rete verde a maglia sciolta plastificata o in acciaio zincato a maglia 20 x 20 con altezza massima di 1,80 metri;
  2. nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova realizzazione le recinzioni dovranno essere prioritariamente localizzate in coerenza con i segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici, quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante, fasce ripariali, e similari, e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e il contesto ambientale e paesaggistico di riferimento. Fatta salva la possibilità di realizzare recinzioni alte 1,00 metri se composte in pali in legno incrociati tipo forestale, sono consentite esclusivamente le recinzioni realizzate con sostegni in legno ovvero con sostegni metallici, semplicemente infissi al suolo senza opere murarie ovvero poste in opera su cordolo in muratura o in c.a. di altezza massima di 20 cm, e rete a maglia sciolta plastificata verde o in acciaio zincato a maglia 20 x 20 con contestuale messa a dimora di siepi realizzate con specie locali e autoctone, con altezza massima di 1,80 metri, E' inoltre consentita la realizzazione di recinzioni con muri solo se in continuità e di pari altezza di quelli esistenti. Gli stessi sono sovrastabili con ringhiera avente altezza non superiore a 90 cm. Anche in questo caso è prevista la messa a dimora di siepi realizzate con specie locali e autoctone, con altezza massima di 1,80 metri e comunque non superiore a quella totale data dal muro con la soprastante ringhiera;
  3. non è consentita la realizzazione di recinzioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria, mentre la delimitazione di cortili di proprietà esclusiva di fabbricati rurali o ex rurali, adibiti originariamente ad "aia" comune, può essere realizzata unicamente con siepi sempreverdi su appositi supporti, escludendo la possibilità di realizzare recinzioni di alcun tipo. Fatta salva l'altezza massima di cui ai punti 1 e 2, le recinzioni e i cancelli di ingresso dovranno avere un'altezza tale da garantire comunque il mantenimento delle visuali preesistenti, sia verso l'estero che verso l'interno;
  4. sono ammesse recinzioni di tipo diverso limitatamente alla delimitazione di recinti per animali, ove ragioni tecniche di sicurezza ne impongano la realizzazione, per uno sviluppo in termini di lunghezza

perimetrale non superiore a 40,00 metri. Alle aziende agricole, è ammesso realizzare recinzioni in pali in legno e rete verde a maglia sciolta plastificata o acciaio zincato, per scopi di allevamento di animali, di altezza massima 1,80 metri, nei limiti delle effettive necessità anche oltre il suddetto limite di ml. 40,00.

2. E' ammessa la possibilità di effettuare recinzioni a protezione delle attività floro-vivaistica, coltivazione e/o commercio delle piante o di impianti di energia rinnovabile, in rete a maglia sciolta plastificata di colore verde o acciaio zincato, fino all'altezza di 1,80 metri nella dimensione planimetrica minima necessaria per la protezione dell'area ed a condizione che siano opportunamente schermate con siepi e/o piante sempreverdi autoctone.

3. Sono ammesse recinzioni di altezza superiore alle altezze massime stabilite ai commi 1 e 2, per interventi edilizi relativi ad aree non residenziali per esigenze di sicurezza stabilite da specifiche normative di carattere sovraordinato e/o speciale.

4. Per la manutenzione, il restauro o la nuova realizzazione dei muri di cinta devono rispettarsi le seguenti prescrizioni:

a) nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, nei nuclei rurali, nonché nelle aree a corredo di edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici ovvero di immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo:

1. gli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo dei muri di cinta esistenti devono essere eseguiti utilizzando materiali e tecnologie di intervento adeguate al valore storico testimoniale dei muri. E' ammessa la demolizione e ricostruzione con gli stessi materiali qualora siano accertate condizioni di instabilità del muro tali da non consentire interventi di consolidamento;

2. è consentita la realizzazione di nuovi muri di cinta in analogia con quelli esistenti nel contesto o con altezza non superiore a 0,90 metri, sormontati o affiancati da siepi, ovvero sormontati da ringhiere, di altezza complessiva non superiore a 1,80 metri. I muri dovranno essere realizzati con paramento in pietra locale autoctona a vista, ovvero con altri materiali opportunamente intonacati e tinteggiati. Non è ammesso il rivestimento con materiali quali geopietra e similari;

b) nelle aree industriali e artigianali è consentita la realizzazione di nuovi muri di cinta con altezza non superiore a 0,90 metri, sormontati o affiancati da siepi, ovvero sormontati da ringhiere, di altezza complessiva non superiore a 2,00 metri. La parte in muratura dovrà essere opportunamente tinteggiata;

c) fatta eccezione per le zone di cui alla lett. a) e le aree di cui alla lett. b), all'interno del perimetro del territorio urbanizzato è consentita la realizzazione di nuovi muri di cinta con altezza non superiore a 1,20 metri, sormontati o affiancati da siepi, ovvero da ringhiere o pannellature, di altezza complessiva non superiore a 1,80 metri. Non è ammesso il rivestimento con materiali quali geopietra e similari;

d) nel territorio rurale è consentita la realizzazione di muri di cinta unicamente ad integrazione ed in continuità di quelli esistenti, utilizzando tecniche costruttive e materiali adeguati al contesto ambientale e paesaggistico di riferimento.

5. Nel computo delle altezze di cui al comma 4, qualora esista un dislivello di quota del piano di campagna in corrispondenza del limite di proprietà l'altezza sarà computata a partire dalla quota maggiore.

6. Gli eventuali cancelli di accesso dovranno avere una larghezza massima di 5,00 metri e dovranno essere realizzati in forme semplici, in legno o in metallo verniciato con colorazioni adeguate al contesto ambientale e paesaggistico di riferimento. Per una lunghezza complessiva di ml. 15,00 comprensiva della larghezza del cancello, è ammessa la realizzazione di apposito invito in muratura di altezza superiore alle altezze prescritte dai precedenti commi.

#### **Art. 100 - Beni culturali e edifici storici**

1. Tutto ciò che costituisce o completa la decorazione di valore architettonico degli edifici costruiti antecedentemente al 1945, tanto all'esterno quanto all'interno, come colonne, pilastri (anche se non necessari alla statica), mostre di porte o finestre, vetrine, insegne, ringhiere, cancelli, recinzioni, edicole, camini, rivestimenti marmorei, pitture murali, graffiti, sculture di alto e bassorilievo, nonché statue, busti, vasi, urne od altro, facenti parte integrante dell'architettura dell'edificio, non può essere asportato o, in qualsiasi parte,

modificato senza preventiva Autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e di eventuali altre Autorità competenti.

2. A tale vincolo sono soggetti anche i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere monumentale o storico-documentale o che abbia altrimenti forma di bellezza, esposta da tempo alla vista del pubblico.

3. Fatti salvi eventuali nulla osta e prescrizioni di altre Autorità competenti, nel permettere trasformazioni di immobili che abbiano qualche pregio artistico o storico, l'Amministrazione Comunale può imporre speciali condizioni, vigilare sulla esecuzione delle opere ed effettuare tutti i rilievi e calchi che riterrà opportuni nell'interesse della storia e dell'arte.

4. Gli interventi sul patrimonio urbanistico ed edilizio di interesse storico dovranno tendere alla tutela e al recupero delle tecniche costruttive e dei materiali propri delle civiltà e della tradizione locale e al loro corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico di riferimento. In particolare dovranno in prima istanza tendere al recupero dei manufatti originari o, quando non recuperabili per eccessivo degrado, al ripristino con stessi materiali e tecnologie operando a regola d'arte con le consolidate tecniche del restauro.

5. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storico-documentale. Per tutti gli interventi edilizi si dovrà garantire la conservazione di tutti i manufatti storici minori quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi commemorativi, lapidi, sculture, edicole sacre e simili, muri di sostegno e di cinta, siepi, cancellate e pavimentazioni storiche, per i quali sono ammissibili e prescritti la manutenzione ed il recupero con le tecniche del restauro, la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, mantenendo o riproponendo le medesime specifiche caratteristiche formali dell'opera muraria interessata e adottando le stesse tecniche costruttive.

6. I progetti per i manufatti di cui al comma 5 di nuova realizzazione, devono essere documentati con disegni redatti in scala idonea e corredati di una planimetria sulla sistemazione dell'intorno e sono soggetti al corrispondente titolo abilitativo. L'Amministrazione Comunale può richiedere bozzetti, plastici ed ogni altra forma di documentazione idonea ad illustrare compiutamente l'opera proposta. I progetti di iscrizioni quali lapidi, targhe e simili, devono indicare il testo, i caratteri, il materiale e documentare con fotografie il luogo di installazione.

## CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

### **Art. 101 - Disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche**

1. Gli interventi edilizi devono essere realizzati in ottemperanza alle disposizioni della L. 13/1989 e del relativo D.M. 236/1989, nonché della Circolare esplicativa 22/06/1989 n. 1669/UL, della L. 104/1992, del D.P.R. 503/1996 e del D.P.R. 380/2001.

2. Al fine di agevolare l'accesso, gli spostamenti interni e l'utilizzo delle parti comuni, si rimanda inoltre alle indicazioni tecniche della L.R. 47/1991 e del D.P.G.R. 41/R/2009.

3. La specifica normativa nazionale e regionale relativa all'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche è da intendersi come requisito minimo prestazionale. Ove possibile, dovranno essere adottate soluzioni ulteriormente migliorative che favoriscano la fruizione, garantendo un maggior confort alle persone disabili.

4. Gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche, da eseguire in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici e parametri urbanistici previsti dagli atti di governo del territorio, sono ammessi, anche se consistono in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; gli stessi sono consentiti esclusivamente ove l'edificio interessato necessiti effettivamente di opere di adeguamento al fine di essere fruibile da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale e uno o più soggetti disabili necessitino della fruibilità dell'edificio interessato. La sussistenza di tali presupposti deve essere dimostrata mediante elaborati tecnici che evidenzino chiaramente l'esistenza delle barriere architettoniche e gli

interventi necessari per il loro superamento e l'impossibilità tecnica di praticare soluzioni alternative all'interno della sagoma dell'edificio; dovrà inoltre essere fornita la certificazione medica e la dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 8 della L. 13/1989 e art. 81 del D.P.R. 380/2001.

5. Le opere di cui sopra non possono comportare la creazione di nuove unità immobiliari, anche se finalizzate al soddisfacimento delle necessità di soggetti disabili.

6. Fatte salve le indicazioni previste dalla normativa vigente in materia per gli spazi pubblici, si rimanda al rispetto del Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche di cui al Piano Operativo, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento.

### **Art. 102 - Serre bioclimatiche**

1. Gli interventi edilizi devono essere realizzati in ottemperanza alle disposizioni della L. 13/1989 e del relativo D.M. 236/1989, nonché della Circolare esplicativa 22/06/1989 n. 1669/UL, della L. 104/1992, del D.P.R. 503/1996 e del D.P.R. 380/2001.

1. Le serre bioclimatiche, ove ammissibili dalle vigenti disposizioni di legge, di pianificazione e regolamentari, devono essere progettate nel rispetto delle caratteristiche estetiche ed architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono e devono costituire valida soluzione architettonica correttamente integrata ed armonizzata con il contesto ambientale circostante.

2. Ai sensi dell'art. 57 del Regolamento 39/R/2018, si definisce serra solare un elemento di architettura bioclimatica finalizzato ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.

3. Per qualificarsi come serra bioclimatica, la stessa:

- a) deve avere caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande;
- b) non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone e deve essere priva dei requisiti e delle dotazioni atti a consentire tale permanenza, compresi gli impianti di climatizzazione artificiali;
- c) deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento mediante orientamento sud-est ovvero sud-ovest;
- d) deve essere apribile ed ombreggiabile cioè schermata, mediante opportune schermature mobili o rimovibili, all'irraggiamento durante la stagione estiva per evitare il surriscaldamento dei locali contigui;
- e) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

4. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale. Inoltre, ai sensi della scheda 2.2 del Manuale per l'edilizia sostenibile approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 322 del 28/02/2005, la realizzazione della serra deve comportare un risparmio energetico, valutato calcolando il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare su tutta la stagione di riscaldamento.

5. Per guadagno energetico di cui al comma 3, si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza  $Q_0$  e quella dispersa in presenza della serra,  $Q$ . Deve essere verificato, ai sensi della norma UNI 10344 e 10349, che  $(Q_0 - Q) / Q_0 = 25\%$ .

### **Art. 103 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

1. La produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici è disciplinata dalle specifiche norme di settore vigenti, nonché dalle disposizioni di cui all'art. 56 del presente Regolamento.

2. La realizzazione degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve essere conforme alla normativa vigente.

3. Nei nuovi edifici l'installazione di pannelli solari deve essere prevista all'interno di un progetto unitario, organico e coerente in rapporto all'ambiente circostante. Le soluzioni progettuali devono essere volte a minimizzare i dimensionamenti e l'impatto visivo, al fine di ottimizzare l'integrazione dell'impianto con i caratteri dell'edificio e del paesaggio.

4. Negli edifici esistenti l'installazione di pannelli solari è progettata e dimensionata in modo da minimizzare l'impatto visivo. L'impianto non può in nessuna parte superare la quota del colmo del tetto.

5. Nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, nei nuclei rurali, nonché nelle aree a corredo di edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici ovvero di immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, qualora gli impianti vengano installati sulle coperture, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- I pannelli sulle coperture devono essere sempre complanari alle stesse e non riflettenti.
- I serbatoi di accumulo dell'acqua calda non possono essere collocati sulle falde di copertura.
- I pannelli devono essere posti ad almeno 1.00 metri dalla linea di gronda.

5. Nell'ambito del territorio rurale devono essere utilizzate tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurano un'ottimale soluzione architettonica ed un corretto inserimento paesaggistico. Gli impianti a terra o su pergolato, ove consentiti, prevedono opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di idonee barriere arboree o arbustive. Non è mai ammesso alterare in modo significativo la naturale pendenza dei terreni.

6. Gli impianti a terra, ove consentiti, sono realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) l'impianto è ubicato nel resede di pertinenza dell'immobile;
- b) la struttura di sostegno deve essere costituita da struttura puntiforme in legno o metalli, ad un'unica falda, la cui altezza massima, misurata dal piano di calpestio al punto più alto del bordo inferiore del corrente, è contenuta in 3,50 metri.

7. Soluzioni diverse sono ammesse solo in caso di comprovata impossibilità tecnica per ragioni di ombreggiamento o preesistenze.

#### **Art. 104 - Coperture, canali di gronda e pluviali**

1. La produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici è disciplinata dalle specifiche norme di settore vigenti, nonché dalle disposizioni di cui all'art. 56 del presente Regolamento.

2. La realizzazione degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve

1. La realizzazione degli accessi alle coperture devono essere progettata nel rispetto del Regolamento 75/R/2013, recante Istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

2. E' ammessa la realizzazione di lucernari nelle coperture nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) ciascun lucernario non può superare la dimensione massima di 2,00 metri quadrati e non può avere superficie inferiore a 0,50 metri quadrati;
- b) qualora realizzati per soddisfare i requisiti aero-illuminanti degli ambienti sottostanti, tale superficie potrà essere soddisfatta nella misura massima del 50% dai lucernari mentre il restante 50% dovrà essere soddisfatto mediante aperture realizzate a parete;
- c) i vetri dovranno essere del tipo antiriflesso;
- d) nei casi di lucernari realizzati su edifici situati nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, nei nuclei rurali e negli ambiti di pertinenza come individuati dal Piano Strutturale, nelle zone soggette a vincolo paesaggistico nonché a corredo di edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici ovvero di immobili

per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, la realizzazione di nuovi lucernari non deve essere visibile da strade pubbliche.

3. Ogni copertura deve essere dotata di canali di gronda atti a raccogliere e incanalare le acque piovane nei pluviali. Ad ogni pluviale dovrà corrispondere un pozzetto d'ispezione interrato. I pluviali devono applicarsi in preferenza all'esterno dell'edificio e nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici, il tratto terminale dei discendenti, fino a 1,50 metri misurato da terra, deve essere in ghisa o altro materiale antiurto. 4. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve rispettare i caratteri architettonici e compositivi della facciata e deve essere coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali devono essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle estremità della facciata non sia possibile, oppure risulti insufficiente allo smaltimento delle acque meteoriche, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie, a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi. Nelle nuove costruzioni il progetto potrà prevedere soluzioni diverse che si inseriscano armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio.

5. Nelle aree e sugli immobili di cui al comma 2, lett. d) del presente articolo, i canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno essere realizzati in rame. Nel caso di sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali esistenti è prescritto l'utilizzo del rame anche qualora gli elementi esistenti siano in altro materiale. Per i restanti edifici ed aree è escluso l'uso della lamiera zincata non verniciata.

#### **Art. 105 - Strade e passaggi privati, cortili**

1. Ai sensi del presente Regolamento si definisce cortile lo spazio scoperto delimitato almeno su tre lati dalle pareti di uno o più edifici la cui superficie sia pari o superiore a 60 metri quadrati negli edifici di nuova realizzazione ovvero pari o superiore a 40 metri quadrati negli edifici esistenti.

2. Sui cortili possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi locali agibili di abitazione o di lavoro destinati alla presenza continuativa di persone. Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità. L'apertura di nuove finestre è ammessa nel rispetto della normativa vigente in materia di distanze tra pareti finestrate.

#### **Art. 106 - Cavedi, pozzi luci e chiostrine**

1. Ai sensi del presente Regolamento si definisce chiostrina lo spazio scoperto delimitato almeno su tre lati dalle pareti di uno o più edifici la cui superficie sia inferiore a 60 metri quadrati negli edifici di nuova realizzazione ovvero inferiore a 40 metri quadrati negli edifici esistenti.

2. Le chiostrine di nuova realizzazione devono avere una superficie minima di 12 metri quadrati ed il lato minore pari o superiore a 3,00 metri.

3. Quando la chiostrina presenti un andamento verticale irregolare, con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione.

4. Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, devono prevedere, ove possibile, il miglioramento dei parametri dimensionali di superficie e lato minore esistenti. Quando il miglioramento non risulti possibile o opportuno, gli interventi di mutamento della destinazione d'uso dei locali che prospettano sulla chiostrina irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto e non prevedano il cambio d'uso da superfici accessorie a superfici utili.

5. Sulle chiostrine possono essere aperte esclusivamente finestre di locali di abitazione accessori o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali agibili di abitazione o di lavoro, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura, prospettante su spazio aperto, di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento. Nelle chiostrine sulle quali si aprono finestre di locali agibili di abitazione o di lavoro è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.

6. Ai sensi del presente Regolamento si definisce cavedio lo spazio scoperto delimitato almeno su tre lati dalle pareti di uno o più edifici le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.

7. 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 inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili, siano essi locali agibili di abitazione o di lavoro ovvero locali accessori.

Qualora su cavedi esistenti già si aprano finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.

8. Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, deve essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso deve inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

#### **Art. 107 - Intercapedini e griglie di areazione**

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'areazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse presenti, le griglie di areazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici e privati su cui si aprono.

2. Le griglie di cui al comma 1 devono essere poste in opera in maniera perfettamente complanare con la pavimentazione esistente in maniera da non creare ostacoli o pericolo a persone con ridotta capacità motoria. Devono, inoltre, essere in grado di sopportare i prevedibili carichi di esercizio cui sono soggette nel tempo.

3. Gli scannafossi da realizzare perimetralmente agli edifici nella parte posta sotto il piano di campagna devono avere una larghezza massima di 0,80 metri.

4. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

#### **Art. 108 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali**

1. Il presente Regolamento, anche attraverso la richiesta di appositi strumenti normativi di pari livello, promuove la qualità delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, nonché l'adozione di materiali e tecniche ecocompatibili propri della bioarchitettura e dell'eco-sostenibilità, ovvero rivolti al contenimento dei consumi energetici ed all'uso di energie rinnovabili, anche con incentivi urbanistici e/o economici di abbattimento dei contributi.

2. Negli interventi edilizi devono essere utilizzati, di norma, materiali e tecniche costruttive tipiche locali, ad eccezione di interventi con progetto unitario improntato all'utilizzo di linguaggi contemporanei, qualora giudicato compatibile con il contesto di riferimento. Nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo deve essere privilegiato il riutilizzo dei materiali esistenti dismessi o recuperati dalle demolizioni ovvero, qualora carenti, di materiali analoghi tipici della tradizione locale. Per interventi volti al consolidamento di manufatti

oggetto di restauro e consolidamento conservativo è ammesso l'impiego di nuove tecnologie qualora risultino compatibili tra strutture originarie e nuove strutture e non rechino danni e pregiudizi estetico-strutturali.

3. E 'sempre fatto salvo l'acquisizione dei pareri e il rispetto delle prescrizioni dalla Soprintendenza per gli interventi di sua competenza;

#### **Art. 109 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza**

1. Nei casi di interventi su aree di pertinenza di edifici situati nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, nei nuclei rurali e negli ambiti di pertinenza come individuati dal Piano Strutturale Intercomunale, nelle zone soggette a vincolo paesaggistico nonché a corredo di edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici ovvero di immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, gli interventi di sistemazione esterna saranno volti al ripristino filologico ed alla restituzione spaziale dell'organizzazione originaria, secondo criteri di continuità di lettura e rapporti di relazione che esistono tra manufatto edilizio e superficie inedita che ad esso direttamente compete.

2. Nelle aree di pertinenza di cui al comma 1 gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) mantenere in efficienza i percorsi e le pavimentazioni, conservando il tracciato ed i materiali di pregio, recuperando la sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, conservando le specie vegetali ed i manufatti preesistenti;
- b) dovranno essere recuperate la pavimentazione esterna ed i sistemi di recinzione qualora esistano ancora quelli originari. In mancanza si provvederà alla posa in opera degli stessi con materiali e secondo tecniche tradizionali;
- c) non rimuovere o spostare gli elementi di arredo fisso e le decorazioni originarie se non a seguito di uno specifico progetto di intervento. Dovranno, inoltre, essere recuperati gli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio quali, a titolo esemplificativo, fontane, pozzi, panchine, ninfei, tempietti, limonaie e similari;
- d) le aree che risulteranno libere per demolizione di superfetazioni o per eliminazione di strutture precarie dovranno essere adeguatamente sistemate a verde con piantumazione di essenze tipiche del luogo o con sistemazioni diverse, comunque coerenti con la progettazione complessiva dell'intervento;
- e) le pavimentazioni esterne, consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli, devono essere realizzate esclusivamente in pietra o in cotto o comunque con materiali idonei al contesto, preventivamente concordati con l'Ufficio Edilizia; f) mantenere le essenze arboree e arbustive autoctone esistenti evitando la realizzazione di opere edilizie ovvero l'installazione di manufatti potenzialmente in grado di compromettere la salute delle stesse;
- f) nuovi muretti o il rifacimento di quelli esistenti, anche di contenimento, devono essere realizzati con paramento in pietra locale a faccia vista con disegno tipico del contesto locale, ovvero devono essere intonacati e tinteggiati con coloriture tipiche della tradizione locale in conformità all'art. 95 del presente Regolamento.

3. Sono fatti salvi i casi in cui non sia più possibile, previa documentazione, cogliere i segni o valori testimoniali dell'impianto originario. In tali casi, ovvero nel caso di realizzazione di nuove aree di pertinenza, le sistemazioni dovranno comunque rapportarsi in modo congruo con le caratteristiche dell'ambiente costruito di cui fa parte, ed ispirarsi al disegno storico locale di aree di pertinenza similari all'area oggetti di intervento.

4. Nei casi di interventi su aree di pertinenza di edifici situati nell'ambito del territorio rurale, diversi da quelli di cui al comma 1, dovranno essere conservati e salvaguardati gli elementi originari di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità podereale, piantate residue, piante arboree e siepi, aie, muri di contenimento e di recinzione, evitandone la frammentazione e la suddivisione. Qualora, previa documentazione, non sia più

possibile cogliere i segni o valori testimoniali dell'impianto originario, ovvero nel caso di realizzazione di nuove aree di pertinenza, le sistemazioni dovranno comunque rapportarsi in modo congruo con le caratteristiche dell'ambiente costruito di cui fa parte, ed ispirarsi al disegno storico locale di aree di pertinenza similari all'area oggetti di intervento.

5. Ogni intervento di cui al comma 4 dovrà, inoltre, rispettare comunque le seguenti prescrizioni:

- a) il progetto di riassetto generale dell'area, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali nonché nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente, dovrà ispirarsi a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole compositive tradizionali del paesaggio rurale;
- b) sono vietati progetti di aree di pertinenza ispirati ai giardini di tipo ottocentesco qualora non giustificabili dalla tipologia del fabbricato di riferimento e la piantumazione di specie estranee al contesto rurale locale;
- c) nelle pavimentazioni di nuova realizzazione si dovranno impiegare materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale quali lastricati in pietra, porfido a cubetti, laterizi pieni, lastricati in pietra o porfido a cubetti montati a maglia larga per permettere la crescita dell'erba, calcestruzzo architettonico;
- d) i cordoli devono essere in pietra naturale;
- e) si dovranno in ogni caso privilegiare percorsi, sia carrabili che pedonali, non pavimentati.

6. I progetti degli interventi di cui ai commi 2 e 5 devono documentare gli elementi tipologici, formali e vegetazionali che qualificano il valore dell'area di pertinenza e dimostrare la compatibilità dell'intervento proposto con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

7. Fatto salvo il rispetto dell'indice di permeabilità stabilito dalla normativa vigente, gli interventi sulle aree di pertinenza esistenti, ovvero nel caso di realizzazione di nuove aree di pertinenza, diverse da quelle di cui ai commi 1 e 4, devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

- a) è vietata la piantumazione di essenze arboree e siepi estranee al contesto locale;
- b) nelle pavimentazioni di nuova realizzazione potranno essere impiegati materiali quali lastricati in pietra, porfido a cubetti, laterizi pieni, lastricati in pietra o porfido a cubetti montati a maglia larga per permettere la crescita dell'erba o a maglia stratta, calcestruzzo architettonico, masselli autobloccanti, lastre di finta pietra in cls e mattonelle in cls;
- c) recinzioni e muretti dovranno essere conformi alle disposizioni di cui all'art. 106 del presente Regolamento.

#### **Art. 110 - Piscine ed altre opere di corredo agli edifici**

1. Quando consentita dagli strumenti di pianificazione urbanistica, comunque mai all'interno dei centri storici nelle more dell'approvazione del Piano Operativo che ne disciplinerà le possibilità di localizzazione, la realizzazione di piscine ad uso privato deve essere eseguita, oltre che nel rispetto della normativa nazionale e regionale di settore, anche nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) dovrà essere realizzata su di un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile ed in nessun caso a distanza maggiore di 50,00 metri dallo stesso;
- b) La vasca dovrà essere posizionata alla distanza dai confini prevista dall'art.45;
- c) dovrà tenere conto della struttura geomorfologia del suolo, rispettando gli allineamenti previsti per la zona extraurbana del tessuto agrario, gli allineamenti contermini dei muri a retta, delle alberature, dei filari, delle sistemazioni agrarie e non dovrà comportare alterazioni del piano di campagna (ad eccezione dello scavo per la realizzazione della vasca) superiori a 1 mt.;
- d) non deve comportare la demolizione dei muri a secco tipici delle coltivazioni terrazzate;
- e) lo specchio d'acqua non dovrà essere superiore a mq. 120

- f) la pavimentazione a bordo piscina dovrà essere delle misure minime strettamente necessarie su tre lati e potrà prevedere un solo lato con zona pavimentata più ampia non eccedente comunque i 2.50 metri.
  - g) le colorazioni dei rivestimenti delle vasche dovranno essere nei toni del grigio o del sabbia.
  - h) è fatto divieto di riempimento tramite l'acquedotto comunale.
  - i) dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di filtrazione, depurazione e clorazione dell'acqua;
  - j) il rilascio dell'eventuale autorizzazione allo scarico fuori pubblica fognatura sarà subordinato alla verifica della sussistenza dell'autorizzazione allo scarico relativa all'immobile principale ed ai servizi accessori.
2. L'installazione nelle aree di pertinenza di piscine stagionali completamente fuori terra, in tubolari, gonfiabili o similari, non configura la fattispecie della piscina di cui al comma 1, a condizione che l'installazione di tali manufatti:
- a) sia destinata ad essere integralmente rimossa entro un termine non superiore a 180 giorni;
  - b) non richieda la realizzazione di opere che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, quali solette, platee, muri di contenimento e similari;
  - c) non comportino variazione delle sistemazioni plano-altimetriche del piano di campagna originario, ad eccezione di lievi modifiche di scavo e di riporto limitate a rendere orizzontale il piano di appoggio del manufatto, e comunque non comportanti la realizzazione di muri di contenimento.
  - d) E' fatto divieto di riempimento delle stesse tramite l'acquedotto comunale.
  - e) Non possono essere installate all'interno dei centri storici.
  - f) Dovranno essere installate a 1,5 metri dal confine
3. L'installazione dei manufatti di cui al comma 2 rientra nel novero degli interventi di sistemazione di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione degli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, per l'esecuzione dei quali non è richiesto alcun titolo abilitativo ovvero non sono previsti obblighi di comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia. E' comunque fatto salvo l'obbligo del rispetto della normativa vigente per lo svuotamento delle acque clorate.
4. La realizzazione di campi da tennis o da calcetto d'uso privato costituiscono pertinenza di residenze private ovvero attrezzature per le attività turistico-ricettive, anche di tipo agriturismo e, qualora consentiti dagli strumenti di pianificazione urbanistica, non devono comportare variazione delle sistemazioni plano-altimetriche del piano di campagna originario, di scavo e di riporto in misura superiore a 1,00 metri e delle relative opere quali muri a secco, ciglionamenti, e similari. Le superfici di gioco devono essere realizzate in materiali drenanti e coloriture adeguate con le cromie dominanti l'intorno ambientale e paesaggistico di riferimento.
5. Inoltre, qualora consentiti dagli strumenti di pianificazione urbanistica, i campi da tennis o da calcetto da realizzarsi ad uso privato devono essere realizzati nel rispetto alle seguenti condizioni:
- a) deve essere dimostrata la relativa pertinenzialità, rispetto all'edificio principale;
  - b) in caso di inserimento in zone residenziali ampiamente abitate, deve essere garantito schermature acustiche effettive, attraverso alcuni dispositivi quali muri, alberature, fitte siepi, altre barriere;
  - c) le strutture accessorie di servizio, quali docce, bagni, spogliatoi, dovranno essere realizzate con il solo recupero di strutture esistenti o nuova costruzione nel rispetto degli indici consentiti nelle singole zone omogenee;
  - d) ogni realizzazione deve rispettare il rapporto minimo di permeabilità dei suoli pari al 25%;
  - e) a protezione del campo è ammessa la posa in opera di recinzioni in rete d' altezza massima 6,00 metri.
  - f) La realizzazione di detti impianti è soggetta al costo di costruzione pari al 10% del costo di costruzione che si assume pari a € 100,00/mq misurato entro la recinzione perimetrale.
6. Le verande, così come definite dal Regolamento 39/2018, possono essere realizzate in ferro, alluminio, derivati plastici o legno. Nel caso interessino un edificio condominiale:
- a) nell'ipotesi di prima installazione occorre il nulla-osta del condominio espresso nelle forme di Legge;

- b) nel caso di verande preesistenti legittimate, le nuove installazioni devono essere effettuate con identici materiali e con identiche caratteristiche dimensionali, tecniche ed estetiche.
  - c) nel caso di installazione di veranda che comprenda la realizzazione anche parziale di copertura, è ammissibile a condizione che esista già una veranda legittimata con dette caratteristiche, sullo stesso prospetto.
7. Gli arredi esterni delle aree pertinenziali degli edifici corrispondono ad elementi accessori, con carattere funzionale e pertinenziale occorrenti per l'utilizzazione ed il godimento degli spazi aperti ed i giardini ad uso di residenze, attività commerciali, artigianali-industriali e pubblici esercizi. Gli stessi sono definiti dagli articoli 136 e 137 della L.R. 65/2014. L'installazione di tali elementi non deve comunque compromettere il valore storico, architettonico o ambientale di particolari edifici o complessi edilizi e l'Amministrazione Comunale può in ogni momento ordinarne la relativa rimozione a cura e spese del proprietario dell'immobile.
8. Gli arredi di cui al comma 7, possono essere installati nei resedi esterni e sulle terrazze, ad una distanza non superiore di 50,00 metri dall'edificio di cui costituiscono pertinenza. Devono essere posti in opera in assenza di opere di fondazione, salvo la realizzazione di una modesta soletta di calcestruzzo a terra di tipo puntuale e localizzato, non continua, anche pavimentata, per ancoraggio piastra o similare, nel rispetto del rapporto minimo di permeabilità stabilito dalla normativa vigente. Possono essere realizzate in materiale tipo ferro, legno, od altri materiali "leggeri". Gli arredi esterni non incidono sulle risorse essenziali del territorio e pertanto non sono computabili ai fini degli indici e qualora caratterizzati da oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità non sono soggetti al rispetto delladistanza dai confini.

## TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

### **Art. 111 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

1. Ai sensi e per gli effetti della normativa vigente in materia di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la 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.
2. Ai fini di cui al comma 1, l'Amministrazione si avvale del servizio Polizia Municipale coadiuvato, ove necessario, dal personale tecnico del Settore Pianificazione, Urbanistica, Edilizia e Ambiente.
3. Se ritenuto necessario o opportuno, possono essere disposti in ogni momento delle verifiche e accertamenti d'ufficio, a prescindere dalla presentazione o meno di istanze/comunicazioni/dichiarazioni/segnalazioni di nuovi interventi edilizi. I servizi competenti effettueranno gli accertamenti relativi all'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, ed espletteranno le procedure stabilite dalle vigenti normative di legge in materia.
4. Con riferimento alle disposizioni impartite dalla normativa nazionale e regionale in materia di controllo e vigilanza sull'attività edilizia, per gli interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività e comunicazione di inizio lavori attività edilizia libera, sono effettuati controlli a campione secondo le percentuali e con le modalità fissate dai competenti organi comunali. Gli aspetti organizzativi sono disciplinati con apposita determinazione del responsabile del Settore competente.

### **Art. 112 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. Al fine di assicurare la rispondenza dell'attività urbanistico-edilizia ai titoli abilitativi, siano essi formati per provvedimento espresso o per autocertificazione, nonché alle comunicazioni di inizio lavori, l'Amministrazione attraverso i servizi competenti procede, ove ritenuto necessario o opportuno, alla verifica dei lavori in corso, effettuando sopralluoghi. A tal fine l'Amministrazione si avvale del servizio Polizia Municipale coadiuvato, ove necessario, dal personale tecnico del Settore Pianificazione, Urbanistica, Edilizia e Ambiente.
2. Ai fini di cui al comma 1, durante l'esecuzione dei lavori hanno diritto ad accedere in cantiere il Responsabile del Settore preposto alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, eventualmente coadiuvato da uno o più collaboratori, e gli agenti di Polizia Municipale, per effettuare le verifiche di competenza anche attraverso misurazioni e rilievi. Qualora non sia consentito l'ingresso in cantiere, l'Autorità competente dispone l'impiego della forza pubblica.

### **Art. 113 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

1. Le infrazioni al presente Regolamento, quando non già sanzionate da normative nazionali e/o regionali, comportano l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da € 100,00 (Euro cento/00) a € 500,00 (Euro cinquecento/00). È fatta salva la possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta ai sensi dell'art. 16 della L. 689/1981, determinato in € 100,00 (Euro cento/00), entro sessanta giorni dalla data di accertamento.
2. La sanzione pecuniaria amministrativa nella forma del pagamento in misura ridotta è irrogata:
  - a) per le violazioni rilevabili d'ufficio e tramite riscontri a vista o fotografici, direttamente dai soggetti accertatori dell'infrazione individuati nel responsabile del procedimento o nel responsabile del Settore competente. Rientrano in questa categoria le violazioni al Regolamento Edilizio rilevabili d'ufficio senza la necessità di effettuare un sopralluogo.
  - b) per le violazioni rilevabili con sopralluogo specifico, direttamente dai soggetti accertatori dell'infrazione individuati negli ufficiali e agenti della Polizia Municipale e di Polizia Giudiziaria a norma dell'art. 13 della L. 689/1981. Rientrano in questa categoria le violazioni al Regolamento Edilizio non rilevabili d'ufficio e tramite riscontri a vista o fotografici, con la necessità di effettuare uno specifico sopralluogo.
3. Resta ferma la competenza d'accertamento di altri soggetti espressamente abilitati da legge. Il Sindaco può, con decreto motivato, abilitare altro personale dipendente dell'Amministrazione comunale all'esercizio delle funzioni di accertamento di cui al punto a) con riferimento a materie specificatamente individuate nell'atto di nomina. Decorso inutilmente il termine previsto per il pagamento in misura ridotta di cui al comma 1, l'Autorità competente provvede all'emanazione di un'apposita ordinanza, nella quale sono specificati l'importo della sanzione e i termini per il relativo pagamento. L'emissione dell'ordinanza di ingiunzione di pagamento compete, ai sensi dell'articolo 107 del D.Lgs. 267/2000, al responsabile del Settore competente ovvero, in via residuale, quando si verificano situazioni di formale o sostanziale incompatibilità, al Segretario comunale. Con apposito atto dell'Autorità competente ad emettere l'ordinanza-ingiunzione, può essere definito uno schema tabellare per la determinazione delle sanzioni con riferimento alle singole fattispecie.
4. Fatto salvo il versamento della sanzione amministrativa pecuniaria, lo stato dei luoghi deve comunque essere reso conforme alla disciplina regolamentare comunale entro il termine di novanta giorni decorrenti dalla data di accertamento. L'inutile decorso di tale termine comporta l'irrogazione di ulteriore sanzione pecuniaria nella misura stabilita al comma 1.
5. Ai sensi delle vigenti norme statali, il ritardato versamento di importi relativi a sanzioni amministrative, oblazioni o simili, comporta il recupero coattivo del credito, maggiorato degli ulteriori interessi legali decorrenti dalla data di scadenza del credito medesimo.
6. È delegata alla Giunta Comunale, sulla base di elaborazioni tecniche dei competenti uffici comunali e alla luce dei criteri stabiliti dall'art. 11 della L. 689/1981, la formulazione di indirizzi per la predisposizione degli

schemi tabellari finalizzati alla determinazione degli importi relativi alle sanzioni amministrative per le violazioni urbanistico-edilizie e per le violazioni delle disposizioni dettate dal presente Regolamento.

6. È altresì delegata alla Giunta Comunale la predisposizione di uno specifico atto in cui siano stabiliti criteri oggettivi ed univoci per la determinazione dell'entità delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal presente Regolamento e la determinazione dei relativi importi, nonché le modalità di accertamento, applicazione e pagamento delle sanzioni amministrative pecuniarie irrogate ai sensi della L. 689/1981 e della L.R. Toscana 81/2000.

## TITOLO V - NORME TRANSITORIE

### **Art. 114 - Deroghe**

1. I poteri di deroga saranno esercitati in conformità alla disciplina regionale e nazionale di settore.
2. Per le deroghe, eccezioni e soluzioni alternative espressamente previste dal presente Regolamento Edilizio in relazione a singoli aspetti dell'attività edilizia non è necessario alcun ulteriore atto od adempimento, salvo l'acquisizione del parere, ove richiesto, della Commissione per il Paesaggio o della Commissione Tecnica Comunale.

### **Art. 115 - Tolleranze di cantiere**

1. Se non diversamente imposto da leggi e normative specifiche e fatti salvi i diritti di terzi, non sono da considerare difformità al progetto approvato per singola unità immobiliare le differenze verificatesi in corso di costruzione ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente.
2. Le tolleranze suddette non sono applicabili ai fini del rispetto delle distanze minime dai confini, dalle strade e dai fabbricati.
4. Nel caso di superamento delle tolleranze verrà fatto riferimento ai fini planivolumetrici ed urbanistici alle misure nominali di progetto.
5. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di +/- 10 cm rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

### **Art. 116 - Disposizioni transitorie**

1. Il presente Regolamento entra in vigore al momento dell'approvazione in Consiglio Comunale. Al momento della sua entrata in vigore vengono abrogate le norme e disposizioni comunali, anche se facenti parte di regolamenti in vigore, che siano contrastanti o incompatibili con le disposizioni del presente Regolamento.
2. Gli interventi edilizi che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono stati regolarmente assentiti con il rilascio del Permesso di Costruire o siano oggetto di una SCIA divenuta efficace, o in corso di esecuzione in forza di comunicazione di attività edilizia libera non presentata in data successiva a quella di approvazione del presente Regolamento, anche se sono in contrasto con le norme del Regolamento stesso, sono realizzati sulla base del titolo abilitativo già conseguito.
3. Successivamente all'approvazione del presente Regolamento, le varianti ai progetti rilasciati o divenuti efficaci o eventuali opere in variante non soggette alla presentazione di titolo abilitativo, devono conformarsi alle disposizioni del presente Regolamento. Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi di cui ai precedenti commi, non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori, sono oggetto di nuovo titolo e si conformano alle previsioni del presente Regolamento.
4. Agli interventi edilizi che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non sono stati assentiti con il rilascio del Permesso di Costruire o siano oggetto di una SCIA non ancora divenuta efficace, si applicano le norme del presente Regolamento; gli interessati dovranno modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.
5. Sono fatti salvi i progetti di opere pubbliche che siano già approvati alla data di esecutività del presente Regolamento.
6. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono da ritenersi automaticamente superate per effetto di successive sopravvenute nuove disposizioni di Legge di natura sovraordinata.