



COMUNE DI SAMBUCA PISTOIESE

(PROVINCIA DI PISTOIA)

Piazza S. Pertini, 1 - Località Taviano
51020 – Sambuca Pistoiese
www.comune.sambuca.pt.it

REGOLAMENTO EDILIZIO

(ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 380/2001, dell'art. 106 L.R. 10/11/2014 n° 65 e del D.P.G.R. 24/07/2018 n. 39/R/2018)

Redatto secondo lo schema-tipo e gli allegati approvati dall'Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 (G.U. 268 del 16.11.2016) in attuazione dell'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepiti da parte della Regione Toscana, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 21 Maggio 2018.

Novembre 2023

Approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n° 4 del 28 marzo 2023
modificato con Deliberazione Consiglio Comunale n° 47 del 30 novembre 2023
entrato in vigore il 30 novembre 2023
aggiornato con la tabella oneri anno 2026

INDICE

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

TITOLO PRIMO – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – PRINCIPI GENERALI

Articolo 1 – Natura, oggetto e contenuti del presente Regolamento Edilizio

CAPO II – DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Articolo 2 – Definizioni uniformi

Articolo 3 – Interventi edilizi e destinazioni d'uso

Articolo 4 – Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli e loro modalità di controllo

Articolo 5 – Modulistica Unificata

Articolo 6 – Requisiti generali delle opere edilizie

Articolo 7 – Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli

Articolo 8 – Discipline Settoriali

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Articolo 9 – Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia, della Commissione Edilizia, se prevista, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale

Articolo 10 – Modalità di presentazione e gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche sulle modalità di redazione degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale.

Articolo 11 – Modalità di coordinamento con il SUAP

CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Articolo 12 – Autotutela e richieste di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

Articolo 13 – Certificato di destinazione urbanistica

Articolo 14 – Proroga e voltura dei titoli abilitativi

Articolo 15 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Articolo 16 – Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi, rateizzazioni e altre disposizioni

Articolo 17 – Pareri preventivi

Articolo 18 – Ordinanze e interventi urgenti

Articolo 19 – Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

TITOLO SECONDO - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 20 – Comunicazioni d'inizio dei lavori ed ulteriori adempimenti relativi alla fase di esecuzione dei lavori

Articolo 21 – Comunicazioni di fine lavori e adempimenti relativi

Articolo 22 – Occupazione di suolo pubblico nell'esecuzione dei lavori

Articolo 23 – Comunicazioni inerenti le opere di bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, reperti archeologici, etc.

CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

- Articolo 24 – Principi generali dell'esecuzione dei lavori
- Articolo 25 – Punti fissi di linea e di livello
- Articolo 26 – Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie
- Articolo 27 – Cartelli di cantiere
- Articolo 28 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni
- Articolo 29 – Misure di cantiere ed eventuali tolleranze
- Articolo 30 – Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera
- Articolo 31 – Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici
- Articolo 32 – Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, per gli interventi di bonifica ed i ritrovamenti di ordigni bellici
- Articolo 33 – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

TITOLO TERZO - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

- Articolo 34 – Disposizioni generali riferite alle caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici
- Articolo 35 – Distanze minime tra fabbricati e dai confini
- Articolo 36 – Dotazioni impiantistiche e collegamento alle reti tecnologiche
- Articolo 37 – Requisiti aero-illuminanti, superfici e dimensionamento dei locali
- Articolo 38 – Categorie di locali e superfici
- Articolo 39 – Altezza libera dei locali
- Articolo 40 – Superficie aero-illuminanti
- Articolo 41 – Locali per servizi igienici
- Articolo 42 – Requisiti specifici dei locali di abitazione
- Articolo 43 – Alloggio
- Articolo 44 – Categorie dei locali di abitazione
- Articolo 45 – Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno
- Articolo 46 – Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione
- Articolo 47 – Altezza dei locali a uso abitativo
- Articolo 48 – Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali di abitazione
- Articolo 49 – Requisiti specifici dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa
- Articolo 50 – Categorie dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa
- Articolo 51 – Posizione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa
- Articolo 52 – Illuminazione ed areazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa
- Articolo 53 – Dimensioni e altezze minime dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa
- Articolo 54 – Dotazione di servizi igienici e assistenziali degli ambienti destinati a funzioni diverse da quella abitativa
- Articolo 55 – Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti.
- Articolo 56 – Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni
- Articolo 57 – Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, della accessibilità, rispetto ai parametri cogenti
- Articolo 58 – Incentivi finalizzati ad introdurre dispositivi e servizi per elevare l'accessibilità degli spazi privati di uso pubblico
- Articolo 59 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio Gas Radon
- Articolo 60 – Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

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

- Articolo 61 – Strade
- Articolo 62 – Portici e sottopassaggi
- Articolo 63 – Piste ciclabili
- Articolo 64 – Aree per parcheggio
- Articolo 65 – Piazze e aree pedonalizzate
- Articolo 66 – Passaggi pedonali e marciapiedi
- Articolo 67 – Passi carrai ed uscite per autorimesse
- Articolo 68 – Chioschi/dehors su suolo pubblico
- Articolo 69 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato
- Articolo 70 – Aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto
- Articolo 71 – Servizi igienici pubblici
- Articolo 72 – Aree per il commercio ambulante e per gli spettacoli itineranti
- Articolo 73 – Recinzioni di spazi pubblici o di uso pubblico
- Articolo 74 – Numerazione civica

CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

- Articolo 75 – Aree verdi
- Articolo 76 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale
- Articolo 77 – Orti urbani
- Articolo 78 – Parchi e percorsi in territorio rurale
- Articolo 79 – Sentieri
- Articolo 80 – Tutela e igiene del suolo e del sottosuolo

CAPO IV – INFRASTRUTTURE, SERVIZI E RETI TECNOLOGICHE

- Articolo 81 – Approvvigionamento idrico
- Articolo 82 – Depurazione e smaltimento delle acque piovane, reflue e dei fumi
- Articolo 83 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati
- Articolo 84 – Distribuzione dell'energia elettrica
- Articolo 85 – Distribuzione del gas
- Articolo 86 – Ricarica dei veicoli elettrici
- Articolo 87 – Produzione di energia da fonti rinnovabili, cogenerazione e reti di teleriscaldamento
- Articolo 88 – Telecomunicazioni

CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

- Articolo 89 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi
- Articolo 90 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio
- Articolo 91 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali
- Articolo 92 – Allineamenti
- Articolo 93 – Disposizioni di particolare tutela e piano del colore
- Articolo 94 – Coperture degli edifici
- Articolo 95 – Illuminazione pubblica
- Articolo 96 – Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici)
- Articolo 97 – Serramenti esterni degli edifici
- Articolo 98 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe, Cartelloni pubblicitari,
- Articolo 99 – Muri di cinta e recinzioni
- Articolo 100 – Beni culturali e edifici storici
- Articolo 101 – Cimiteri monumentali e storici
- Articolo 102 – Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI

- Articolo 103 – Superamento Barriere Architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'Accessibilità Ambientale
- Articolo 104 – Serre bioclimatiche
- Articolo 105 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici
- Articolo 106 – Coperture, canali di gronda e pluviali
- Articolo 107 – Strade e passaggi privati, cortili
- Articolo 108 – Cavedi, pozzi luce e chiostrine
- Articolo 109 – Intercapedini e griglie di aerazione
- Articolo 110 – Muri di cinta e recinzioni
- Articolo 111 – Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali
- Articolo 112 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza
- Articolo 113 – Piscine e altre opere di corredo agli edifici (manufatti pertinenziali)

TITOLO QUARTO - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

- Articolo 114 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio
- Articolo 115 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori
- Articolo 116 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

TITOLO QUINTO - NORME TRANSITORIE

- Articolo 117 – Aggiornamento del regolamento edilizio
- Articolo 118 – Disposizioni transitorie

ALLEGATI:

Allegato A – Contributi ed Oneri di Urbanizzazione

Allegato B – Documentazione digitale e indicazioni sulla documentazione da allegare alle pratiche edilizie

Allegato C – Sanatorie edilizie e sanzioni

Allegato D – Incentivi

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

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

TITOLO PRIMO – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO PRIMO – PRINCIPI GENERALI

Articolo 1 – Natura, oggetto e contenuti del presente Regolamento Edilizio

1. Il presente regolamento edilizio (di seguito abbreviato anche RE), è redatto e approvato in forza del comma 6 dell'art. 117 della Costituzione e dell'art. 3 del D.Lgs. 267/00 ed in conformità agli artt. 2 e 4 del DPR 380/01, all'art. 106 della LR 65/14, alla DGR 524/18 e al DPGR 39/R/2018 in recepimento dell'Intesa Stato-Regioni. semplificare ed uniformare le normative locali. Il RE è stato scritto seguendo lo schema-tipo e gli allegati approvati dall'intesa, come recepiti da parte della Regione Toscana, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 21/5/2018.
2. Il presente regolamento recepisce le disposizioni normative e regolamentari di ordine nazionale e regionale incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.
3. Il presente regolamento è costituito dall'articolo - suddiviso in due parti: la prima relativa a "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia" e la seconda relativa a "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia", oltre che dagli allegati, che ne fanno parte integrante e sostanziale.
4. Le prescrizioni del presente regolamento, nessuna esclusa, sono sempre da intendersi fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi.
5. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del Regolamento gli edifici specialistici oggetto di norme particolari, quali, ad esempio, collegi, convitti, caserme, ospedali, uffici pubblici, scuole, biblioteche, musei, cappelle, opifici, alberghi, pensioni, teatri, cinematografi, istituti di credito, edilizia convenzionata: per essi, si rimanda alla normativa nazionale ed alla legislazione regionale vigenti alle quali si rinvia. Tale normativa generale di riferimento è richiamata nell'Allegato C "Riconoscere delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia" della DGRT 524/18 pubblicato ed aggiornato annualmente reso disponibile sul sito web istituzionale della Regione.

CAPO SECONDO - DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Articolo 2 – Definizioni uniformi

1. Il RE richiama e recepisce integralmente le disposizioni regionali emesse in relazione alla Unificazione di Definizioni e Parametri Urbanistici e Edili per il Governo del Territorio, stabilite dal regolamento regionale di attuazione dell'articolo 216 della L.R. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, con la sola seguente specificazione:
 - a) Il volume totale o volumetria complessiva (VTot) dell'unità immobiliare è utilizzato come parametro di riferimento ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione. Precisando che non concorrono al calcolo del volume totale (Vtot) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione tutti i maggiori spessori delle pareti esterne finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edili, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edili comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici; si considera, per l'ultimo piano dell'edificio, l'altezza che intercorre tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della copertura, comunque configurata; sono esclusi dal calcolo del volume totale (Vtot) i manufatti privi di rilevanza edili di cui all'art. 137 della L.R. n. 65/2014. Per quanto riguarda invece i parametri per la determinazione degli oneri concessori di cui all'art. 184 della L.R. 65/2014 relativo alle volumetrie di garages e spazi a parcheggio realizzati al di fuori dei criteri di cui all'art. 188 comma 1 lettera "d" della L.R. n. 65/2014 saranno applicati in misura identica a quelli dell'unità immobiliare a cui il garage si riferisce. Nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di fabbricati esistenti, il loro volume ai fini della determinazione, degli oneri concessori dovrà essere computato come volume totale (Vtot) con le modalità previste dal DPGR 39/R/2018.
 - b) Il volume totale (VTot) è assunto quale parametro di riferimento ai fini della verifica del parametro del 20% del volume esistente per interventi di addizione funzionale agli organismi edili esistenti di cui all'art. 135 comma 2 lett. e) della L.R. 65/2014.

Articolo 3 – Interventi edilizi e destinazioni d’uso

1. Le opere, gli interventi e i manufatti con rilevanza edilizia o privi di rilevanza edilizia nonché la disciplina delle destinazioni d’uso sono definiti dal “Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia” e dalla Legge Regionale “Norme per il Governo del Territorio”.

Articolo 4 – Procedimenti per il rilascio e la presentazione dei titoli e loro modalità di controllo

1. Ai procedimenti edilizi si applicano le disposizioni stabilite dalla Legge Regionale “Norme per il Governo del Territorio”.
2. Sono opere di pubblico interesse quelle dell’Amministrazione Comunale, di altre Pubbliche Amministrazioni o Enti, oppure quelle di altri soggetti, che abbiano implicazioni riguardanti il pubblico interesse.
3. Le Segnalazioni o le Comunicazioni, potranno essere verificate a controllo a campione, con modalità disciplinate dal Responsabile del Servizio.

Articolo 5 – Modulistica unificata

1. Per le Domande, le Segnalazioni o le Comunicazioni è prescritto l’uso dei Moduli Unici Regionali in Materia Edilizia, reperibili sul sito Internet di Regione Toscana o sul Sistema Telematico di Accettazione Regionale “STAR”.
2. La modulistica integrata dal Comune per fattispecie non ancora unificate in sede regionale, è pubblicata sul sito web istituzionale del Comune nell’apposita sezione. L’ampliamento della tipologia di modelli unificati da parte della Regione Toscana supererà immediatamente e senza necessità di alcun atto di recepimento la modulistica comunale.

Articolo 6 – Requisiti generali delle opere edilizie

1. Sono richiamate le disposizioni nazionali e/o regionali, elencate nella parte A dell’Allegato C “Riconoscizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia” della DGRT 524/18 pubblicato ed aggiornato annualmente reso disponibile sul sito web istituzionale della Regione Toscana.

Articolo 7 – Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli

1. Sono richiamate le disposizioni nazionali e/o regionali, elencate nelle parti B e C dell’Allegato C “Riconoscizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia” della DGRT 524/18 pubblicato ed aggiornato annualmente reso disponibile sul sito web istituzionale della Regione Toscana.

Articolo 8 – Disciplina Settoriali

1. Sono richiamate le disposizioni nazionali e/o regionali, elencate nelle parti D ed E dell’Allegato C “Riconoscizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia” della DGRT 524/18 pubblicato ed aggiornato annualmente reso disponibile sul sito web istituzionale della Regione Toscana.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

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

TITOLO PRIMO – PRINCIPI GENERALI

CAPO PRIMO – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Articolo 9 – Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l’Edilizia (S.U.E.) e della Commissione Comunale per il Paesaggio (CCP)

1. Sono richiamate le disposizioni nazionali e regionali in materia di composizione, compiti e modalità di funzionamento dello sportello unico per l’edilizia (SUE).
2. Presso Il Comune di Sambuca Pistoiese è istituita la Commissione Comunale per il Paesaggio (CCP) al

momento con la sola funzione di autorità competente in materia di V.A.S. del Comune di Sambuca Pistoiese ai sensi della L.R. n. 10/2010 e ss.mm.ii., come da delibera di G.M. n. 32/2013, poiché la funzione della Commissione Comunale per il Paesaggio (CCP) è stata trasferita a far data dal 01/08/2018 all'Unione di Comuni Montani Appennino Pistoiese.

3. I membri della CCP sono nominati dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia privata e sono scelti attraverso specifico bando pubblicato sul sito del Comune e valutazione comparativa delle candidature ammissibili. Gli stessi restano in carica per l'intera legislatura e comunque fino alla nomina dei loro sostituti e potranno essere rieletti una sola volta dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla cessazione effettiva del primo mandato. I membri eletti potranno essere riconfermati solo per una ulteriore legislatura.

4. I membri CCP non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti in materia edilizia e urbanistica di competenza dell'ente presso il quale la commissione è costituita, per il periodo in cui svolgono le relative funzioni.

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

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

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

8. I pareri della commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei componenti presenti e ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.

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

10. I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal Segretario nominato dal responsabile del procedimento amministrativo in materia paesaggistica e devono contenere la motivazione del parere espresso; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto; i verbali delle adunanze sono firmati, dal responsabile del procedimento amministrativo in materia paesaggistica, dal Segretario e dai Commissari presenti alla seduta.

11. L'ordine del giorno dei lavori viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti e può essere modificato solo per motivate ragioni di urgenza.

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

Articolo 10 – Modalità di presentazione e gestione delle pratiche anche telematica con specifiche tecniche sulla modalità di redazione degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale

1. Per ogni istanza di natura edilizia e/o integrazioni documentali a pratiche inoltrate anche con altre modalità, è obbligatoria la presentazione esclusivamente sugli appositi moduli regionali reperibili sul sito internet della Regione Toscana e comunali vedi art. 5 del presente Regolamento, esclusivamente con le modalità telematiche stabilite dall'amministrazione comunale nel suo programma di transizione al digitale, approvato dalla Giunta Comunale.

2. Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma telematica devono essere redatti con formato, scala e composizione talida consentirne una efficace consultazione, come da specifiche tecniche allo scopo definite in specifico allegato al presente RE (**allegato B**), a farne parte integrante e sostanziale. Modalità non conformi a quanto stabilito non saranno ritenute ricevibili.

3. Per le comunicazioni, SCIA o istanze che abbiano ad oggetto interventi di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento relativi ad immobili o aree adibiti ad attività produttive e di servizi si fa riferimento alla disciplina e alle procedure stabilite dal DPR n. 160/2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive" (S.U.A.P) funzione trasferita a far data dal 14/10/2016 all'Unione di Comuni Montani Appennino Pistoiese.

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

l'ineffacia.

5. La presentazione delle istanze deve essere corredata da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con la quale, a pena di improcedibilità, il richiedente attesta di aver regolarmente sottoscritto lettere di affidamento di incarico a tutti i professionisti coinvolti, nonché di aver adempiuto alle obbligazioni assunte.

6. Sul sito internet del Comune è attivo il servizio di sportello on line dedicato ai servizi dello Sportello Unico Edilizia (S.U.E.), reso disponibile sul sito web istituzionale del Comune, tramite il quale è possibile presentare le pratiche edilizie in modalità telematica, è consultabile lo stato di avanzamento delle pratiche edilizie in corso di istruttoria e di definizione presentate dall'utente ed è consultabile e scaricabile tutta la modulistica del servizio di tipo standardizzato su scala regionale e comunale.

7. Restano ferme le disposizioni relative e le competenze dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) definite dalle disposizioni nazionali o regionali in materia. Tutte le pratiche inerenti alle attività produttive devono essere presentate all'ufficio S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive), quale unico punto di accesso attraverso la piattaforma telematica regionale denominata STAR. La funzione dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) è stata trasferita a far data dal 14/10/2016 all'Unione di Comuni Montani Appennino Pistoiese.

CAPO SECONDO – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Articolo 12 – Autotutela e richieste di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. Il titolo abilitativo edilizio, può essere annullato per vizi di legittimità, con efficacia retroattiva e nel rispetto delle vigenti disposizioni di Legge in materia.

2. L'adozione dei provvedimenti inibitori e sanzionatori attraverso l'istituto dell'autotutela è subordinato al previo accertamento dell'impossibilità di tutelare l'interesse pubblico protetto mediante conformazione dell'intervento alla normativa vigente.

3. Nell'ipotesi, di cui al comma precedente, l'Ufficio individua le opere e le modalità esecutive necessarie per conformare l'intervento agli strumenti urbanistici o al RE ed ordina all'interessato la loro esecuzione entro un termine perentorio, comunque, non inferiore a trenta giorni.

Articolo 13 – Certificato di destinazione urbanistica

1. La richiesta di rilascio del certificato di destinazione urbanistica (CDU), obbligatoriamente presentata con le modalità telematiche stabilite dall'Amministrazione Comunale, nel suo programma di transizione al digitale, approvato dalla Giunta Comunale, deve essere formulata attraverso l'apposita modulistica, reperibile sul sito istituzionale, in bollo, e corredata di:

- indicazione degli estremi catastali (foglio, particella ed eventuale subalterno);
- estratto di mappa catastale aggiornato con evidenziazione delle particelle;
- estratto di mappa Piano Operativo con evidenziazione delle particelle;
- ricevuta versamento per diritti di segreteria negli importi dovuti.

2. L'assenza anche di uno solo dei suddetti elementi comporta l'automatica sospensione dell'istanza, fino ad avvenuta integrazione.

3. Il certificato di destinazione urbanistica con apposizione di relativo bollo, è rilasciato entro il termine di giorni 30 (trenta), dalla data di richiesta o di avvenuta integrazione, salvo riduzione entro il termine di giorni 15 (quindici), dalla data di richiesta o di avvenuta integrazione nei casi di urgenza.

Articolo 14 – Proroga e voltura dei titoli abilitativi

1. Salvo ogni disposizione sovraordinata in materia, i termini di inizio o ultimazione dei lavori possono essere prorogati solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario.

2. Sono riconosciute come valide motivazioni e danno quindi diritto al rilascio di una sola proroga del termine di inizio o ultimazione dei lavori, non oltre due anni per il loro inizio o ultimazione, le seguenti fattispecie:

- a) sequestro penale del cantiere;
- b) provvedimento di sospensione dei lavori;
- c) attivazione di concordato fallimentare e/o dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo;
- d) ritrovamenti archeologici, cui consegna un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
- e) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse stato prevedibile;
- f) impedimenti derivanti da eventi naturali, eccezionali o imprevedibili;
- g) altri casi analoghi a quelli sopra elencati o che, comunque, l'Ufficio riconosca equivalenti.

3. Quando ricorra uno dei casi di cui al comma precedente, l'intestatario del titolo abilitativo può presentare apposita istanza di proroga dei termini di inizio o decadenza dell'atto abilitante, cui vanno allegati documenti attestanti la natura del fatto, che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del titolare.
4. La richiesta di proroga sarà valida purché presentata nel periodo di validità del titolo originario e dovrà essere accompagnata da idonea documentazione ricognitiva, anche fotografica, dello stato dei luoghi e quella relativa alla estraneità dei fatti di cui ai precedenti commi.
5. Il titolo abilitativo è inoltre prorogabile, anche non ricorrendo alcuno dei casi di cui ai punti precedenti, quando le opere ancorada eseguire hanno la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria; in tale eventualità i termini temporali di validità del titolo abilitativo non possono essere prorogati oltre un anno dalla originaria scadenza.
6. La voltura del titolo abilitativo (permesso di costruire e S.C.I.A.) opera con la semplice trasmissione all'Amministrazione di comunicazione di trasferimento del titolo edilizio su specifica modulistica comunale corredata da copia dell'atto di trasferimento della proprietà o altra qualificazione idonea. Tale comunicazione non incide in alcun modo sul contenuto del titolo edilizio che rimane del tutto identico ed invariato.

Articolo 15 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Si definisce inagibile l'edificio o unità immobiliare per la quale vengono a mancare i requisiti definiti dalla Legge art. 24 del D.P.R. 380/2001 e art. 149 della L.R. 65/2014 e loro ss.mm.ii.
2. L'amministrazione comunale può dichiarare inagibile un immobile o parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 1265/1934, per motivi strutturali, di sicurezza, igienico-sanitari o di pubblico interesse, anche quando sia stata in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità o depositata l'attestazione asseverata ai sensi di legge.
3. Nel caso in cui l'inagibilità riguardi le competenze di Enti specifici dovrà essere preliminarmente acquisito il relativo parere, se dovuto (es. Ufficio Igiene Ambientale, Azienda USL, Genio Civile, ARPAT, Vigili del Fuoco, ecc.).
4. Un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.
5. Nel caso di immediato pericolo per la salute degli abitanti o di altri interessati, sempre certificata dalle strutture preposte, il Sindaco procede con provvedimento di sgombero di tipo contingibile e urgente.
6. L'amministrazione comunale si riserva la facoltativa possibilità di effettuare, entro congruo termine dalla data di presentazione dell'attestazione asseverata di agibilità di cui all'art. 149 L.R. 65/2014 e s.m.i., la verifica anche a campione, della completezza formale delle attestazioni pervenute.
7. Nell'ambito di tali accertamenti e/o verifiche, qualora l'attestazione o la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme o alle disposizioni normative, l'amministrazione comunale provvede ad inoltrare richiesta di integrazione all'interessato ed al tecnico asseverante, sospendendo l'efficacia dell'attestazione di agibilità, che rimane priva di effetti giuridici fino ad avvenuta integrazione.
8. Nessuno può abitare o usare l'immobile senza la preventiva attestazione di Agibilità nei casi previsti dall'articolo 149 – Ultimazione dei lavori. Attestazione asseverata di conformità. Attestazione asseverata di agibilità, della L.R. 65/2014 e s.m.i. È fatta salva l'applicazione della sanzione prevista ai sensi della L. 689/81 nei casi di assenza di attestazione asseverata di agibilità.
9. È fatto obbligo ai proprietari e agli utilizzatori a qualsiasi titolo, di mantenere le costruzioni nelle condizioni di agibilità prescritte dalle leggi e dai regolamenti comunali, secondo le rispettive competenze di Legge ed i rapporti di tipo civilistico esistenti tra le parti.

Articolo 16 – Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi, rateizzazioni e altre disposizioni

1. Le disposizioni relative al contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione sono contenute nell'apposito allegato al presente RE, a farne parte integrante e sostanziale (**allegato A**).

Articolo 17 – Pareri preventivi

1. L'avente titolo o altro soggetto, purché autorizzato a ciò dagli aventi titolo, in previsione della realizzazione di opere edilizie può presentare istanza di parere preventivo riguardante la fattibilità o meno di un intervento edilizio in ordine all'applicazione delle norme urbanistiche e edilizie vigenti su casi applicativi concreti, in particolare per opere di particolare complessità e/o soggette a Permesso di costruire o per richiedere le preliminari valutazioni dell'amministrazione comunale negli specifici casi previsti dagli strumenti urbanistici.
2. Il parere preventivo è reso nei limiti delle informazioni offerte dall'interessato e non vincola la successiva attività istruttoria.

3. Il parere preventivo si deve limitare alle specifiche casistiche di cui al comma 1 e non può rappresentare una valutazione preliminare o complessiva di un progetto o di un intervento, pertanto in difetto di specificità o particolari complessità interpretativa le richieste saranno direttamente archiviate con comunicazione agli interessati.
4. La richiesta di parere preventivo deve essere accompagnata da tutti gli elementi necessari a consentire l'espressione del parere, ivi compreso un progetto di massima dell'intervento contenente i principali parametri progettuali.
5. Il parere deve essere espresso dall'Amministrazione entro sessanta giorni dalla presentazione della richiesta. Il procedimento può essere interrotto entro trenta (30) giorni dalla presentazione dell'istanza per la motivata richiesta di documenti o modifiche.
6. Il parere preventivo non costituisce titolo abilitativo all'intervento edilizio, né sostituisce gli atti di assenso comunque denominati dovuti ai sensi di legge e, pur impegnando l'Amministrazione, non esaurisce le verifiche di conformità urbanistico-edilizia in sede di successivo titolo abilitativo.

Articolo 18 – Ordinanze e interventi urgenti

1. Gli Interventi che si rendono necessari per indifferibili ragioni di sicurezza, al fine di evitare un pericolo per l'incolumità delle persone, l'integrità delle cose pubbliche e private e la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, possono essere iniziati senza titolo abilitativo sotto la diretta responsabilità dei proprietari o degli aventi titolo, limitatamente alla sola eliminazione di un pericolo in atto, nei casi di:
 - le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
 - le opere che presentino documentato carattere di necessità ed urgenza.
2. Nei casi di cui al comma precedente ed entro 24 ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione al Sindaco, specificando natura ed entità delle medesime, nonché la motivazione, che ha determinato la necessità di procedere con urgenza.
3. La comunicazione deve essere corredata da una esaustiva documentazione fotografica, da una descrizione dell'intervento urgente in corso, dal nominativo del tecnico abilitato alla progettazione, che assume la responsabilità dell'intervento e l'accettazione del medesimo.
4. Nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve integrarla con regolare richiesta di Permesso oppure con il deposito di Segnalazione, Comunicazione di inizio lavori asseverata o altri titoli comunque denominati, in funzione del tipo d'intervento ricorrente.
5. In mancanza della presentazione di quanto sopra, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e come tali considerate saranno assoggettate alle sanzioni previste dalla legislazione vigente in materia di illeciti edilizi.

Articolo 19 – Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. Nella gestione degli atti e dei procedimenti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle Pubbliche Amministrazioni.
2. È fatto obbligo di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto previsto dal D.Lgs 33/13.

TITOLO SECONDO – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO PRIMO – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 20 – Comunicazione di inizio dei lavori ed ulteriori adempimenti relativi alla fase di esecuzione dei lavori

1. La progettazione e la direzione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia, iscritti ai rispettivi Ordini o Collegi professionali, ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla Legge.
2. Il titolare di Permesso di Costruire deve dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori, a tale scopo la comunicazione deve contenere l'indicazione dei soggetti coinvolti prevista dalla legge allegando altresì la documentazione prevista dalle norme vigenti in riferimento allo specifico intervento, come da modulistica eventualmente predisposta e disponibile sul sito internet del Comune. Qualunque successiva variazione di tali riferimenti deve essere tempestivamente comunicata, anche nei casi di opere eseguite in forza di SCIA edilizia.
3. L'eventuale sostituzione del Direttore o del Costruttore deve essere immediatamente comunicata per iscritto al Comune.

4. I lavori devono ritenersi iniziati quando siano state effettuate le prime operazioni sull'area quali l'eventuale recinzione, la predisposizione del cantiere e siano state intraprese le prime opere edili, quali ad esempio lo scavo di fondazione per le nuove costruzioni.
5. Si ha decadenza del Permesso di Costruire o della S.C.I.A., qualora venga accertato il mancato inizio dei lavori entro il termine stabilito dalla legge.
6. Nel caso di sospensione volontaria dei lavori il titolare deve darne comunicazione scritta all'Ufficio Edilizia Privata, che deve essere informato anche della loro successiva ripresa.
7. Durante il periodo di sospensione, il titolare deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere.

Articolo 21 – Comunicazione di fine lavori e adempimenti relativi

1. Fatta salva ogni altra specifica disposizione di legge in merito alla conformità dell'opera al progetto e alle relative varianti eventualmente intervenute, l'ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del Permesso di costruire o della SCIA, congiuntamente al direttore dei lavori, entro trenta giorni dal termine dei lavori o comunque non oltre i quindici giorni successivi alla scadenza del termine di validità del titolo abilitativo, comprensivo delle eventuali proroghe concesse o previste dalla legge.
2. In caso di mancata comunicazione si applicano le sanzioni previste dal presente RE.
3. Alla comunicazione dovrà essere allegata tutta la documentazione comunque prevista per Legge o in virtù delle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo.
4. I lavori si intendono ultimati quando l'opera risulti effettivamente idonea all'uso e può essere attestata l'Agibilità, fatti salvi i casi di Agibilità parziali previsti dalle vigenti normative di legge in materia; in tali casi dovranno comunque essere ultimate le parti condominiali.
5. 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.

Articolo 22 – Occupazione di suolo pubblico nell'esecuzione di lavori

1. Ferme restando le disposizioni legislative e regolamentari vigenti, gli interessati devono preventivamente ottenere apposita autorizzazione dall'amministrazione comunale o da altri enti pubblici proprietari, ed eventualmente dagli enti erogatori di pubblici servizi interessati, quando l'esecuzione dei lavori comporti:
 - a) la manomissione di suolo e/o sottosuolo pubblico o di uso pubblico;
 - b) l'occupazione temporanea del suolo pubblico o di uso pubblico per la costruzione di assiti o ponteggi, il deposito di materiali o la realizzazione di opere provvisorie.
2. Per l'autorizzazione di cui al presente articolo si rinvia alla disciplina contenuta nello specifico regolamento comunale relativo all'occupazione o manomissione di suolo pubblico.

Articolo 23 – Comunicazioni inerenti alle opere di bonifica, comprese quelle per amianto e ordigni bellici, reperti archeologici, etc.

1. Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni normative e dai regolamenti di settore relativi a beni culturali, e paesaggio, bonifica bellica, o bonifica dei siti inquinati, i soggetti responsabili dei lavori (titolare, direttore dei lavori e il costruttore) sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco e alle autorità competenti l'eventuale rinvenimento nel corso dei lavori di reperti archeologici, di materiale oggetto di bonifica o ordigni bellici, oltre a sospendere la esecuzione delle opere, adottando al momento tutte le misure di sicurezza e di presidio al fine di garantire l'integrità dei reperti archeologici o la tutela della pubblica incolumità nel caso di ordigni bellici.
2. L'amministrazione comunale potrà disporre i provvedimenti ritenuti necessari in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle autorità competenti.

CAPO SECONDO – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 24 – Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Nei cantieri dove si eseguono lavori opere edilizie, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza sui luoghi di lavoro, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti e ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche o private.

Articolo 25 – Punti fissi di linea e di livello

1. Ad avvenuto rilascio dell'atto autorizzativo, ovvero ad avvenuta presentazione della SCIA e della CILA asseverata non oltre l'effettivo inizio dei lavori, saranno definite le quote e gli allineamenti con riscontri e verifiche, comprensive della distanza dai confini e dalle costruzioni frontistanti, da eseguire a cura del

progettista e del direttore dei lavori nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentare in materia. Il direttore dei lavori è tenuto a mantenerli e rispettarli conformemente a quelli indicati nel progetto approvato.

Articolo 26 – Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami o consimili.
2. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere dotato di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne e notturne e di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
3. Per tutta la durata dei lavori dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare l'imbrattamento delle strade e delle aree pubbliche e private prospicienti il cantiere ad opera degli automezzi in entrata e in uscita.
4. È vietato ogni deposito di materiali del cantiere sul suolo pubblico o all'esterno della recinzione e dovranno essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro, con particolare riferimento all'accumulo di acque stagnanti e al sollevamento della polvere.

Articolo 27 – Cartelli di cantiere

1. Si richiamano le disposizioni di legge e regolamentari per l'installazione della cartellonistica obbligatoria di cantiere, informativa e di sicurezza.
2. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere provvisto di una tabella costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile e leggibile dall'esterno con l'indicazione del tipo dell'opera, la natura del titolo abilitativo, gli estremi del titolo abilitante e dei nominativi del titolare, dei progettisti, dei direttori dei lavori, dei costruttori, dei responsabili per la sicurezza (quando previsti) e ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

Articolo 28 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Dovranno osservarsi tutte le disposizioni di legge in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e di pubblica incolumità.
2. I lavori di scavo devono essere eseguiti con modalità atte a evitare qualsiasi rovina o franamento.
3. La stabilità degli scavi deve essere assicurata, mediante puntellature o adeguata scarpa, in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone.
4. Gli scavi interessanti il suolo pubblico o di uso pubblico, fatte salve le eventuali prescrizioni del Codice del Codice della Strada, devono essere convenientemente recintati e segnalati e non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti necessario l'occupazione di tali spazi deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.
5. Nell'esecuzione di opere di demolizione, oltre a quanto già disposto dalle normative nazionali e regionali, devono osservarsi le seguenti norme:
 - a) è vietato gettare materiali demoliti o altri oggetti dai ponteggi o dagli edifici verso gli spazi sottostanti, ma questi devono essere calati a terra mediante appositi recipienti o fatti discendere attraverso appositi condotti chiusi;
 - b) è comunque vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico al di fuori della recinzione del cantiere.
6. Se nel corso di demolizioni vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il titolare è obbligato a ripristinarli a sue spese.

Articolo 29 – Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

1. Ai fini della rispondenza dell'opera al progetto, nell'ambito delle misurazioni sono applicate le tolleranze stabilite dalle normative vigenti in materia.
2. Durante l'esecuzione dei lavori i funzionari e gli agenti comunali preposti alla vigilanza sull'attività edilizia possono accedere al cantiere ed effettuare le verifiche di competenza anche attraverso misurazioni, rilievi e documentazione fotografica.

Articolo 30 – Sicurezza e controllo nei cantieri. Misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro (rifacimenti, tinteggiature, ecc.) devono essere osservate tutte le disposizioni di legge in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e di pubblica incolumità ed adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'igiene degli ambienti di vita, con particolare riferimento

alle protezioni dalle polveri e dai rumori.

2. Il Titolare ed il Costruttore devono sempre consentire il libero accesso nei cantieri agli incaricati dell'Ufficio Edilizia Privata, ai Vigili Urbani, al medico dell'USL, agli Ispettori del Lavoro ed agli altri funzionari preposti dalla Legge al controllo dell'attività edilizia.

3. In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità copie semplici di tutti i documenti di progetto e del titolo ad eseguire le opere, comprensivo di ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità o le caratteristiche del luogo dove si interviene.

Articolo 31 – Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici

1. Nel corso della esecuzione dei lavori, per tutti i percorsi pubblici o ad uso pubblico dovranno essere garantiti sicurezza, percorribilità e accessibilità, assicurando il rispetto della normativa sovraordinata in materia di superamento barriere architettoniche, prevedendo pavimentazioni antiscivolo ed adeguati elementi di protezione da caduta.

2. Nel caso in cui l'organizzazione del cantiere preveda l'interruzione, anche temporanea, di percorso pubblico, le tempistiche e modalità devono essere concordate con la Polizia Municipale.

Articolo 32 – Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, per gli interventi di bonifica ed i ritrovamenti di ordigni bellici

1. Nel caso di ritrovamenti di carattere archeologico, storico o artistico, l'intestatario del titolo o della comunicazione edilizia dovrà darne pronta comunicazione alla competente Soprintendenza secondo le modalità stabilite dall'art. 90 del D.Lgs 42/04.

2. L'oggetto dei ritrovamenti di presumibile interesse archeologico nonché di ordigni bellici devono essere posti a disposizione degli Enti competenti, nel rispetto della vigente normativa.

3. L'intestatario del titolo abilitativo o della Comunicazione e/o il Responsabile del cantiere deve darne immediata notizia al Direttore dei Lavori e all'Amministrazione Comunale; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.

4. Gli eventuali necessari interventi di bonifica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa, dandone immediata comunicazione agli uffici competenti.

5. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

6. Per qualsiasi opera edilizia a carattere privato che comporti scavi e/o movimenti terra, da effettuare all'interno degli areali perimetinati per la loro valenza storico-archeologica riportati nella Tav. 1QC del vigente Piano Operativo, deve essere inviata alla Soprintendenza territorialmente competente la comunicazione di inizio dei lavori con almeno venti giorni d'anticipo, corredata da un estratto di progetto che illustri le modifiche che verranno apportate al piano di sedime.

Articolo 33 – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. A fine lavori dovrà essere garantito il ripristino del suolo e degli impianti pubblici nelle condizioni originarie preesistenti all'esecuzione degli stessi.

2. Nel caso di interventi su strade pubbliche o vicinali, il ripristino della sede stradale deve avvenire a cura e spese del privato o dell'Ente esecutore dell'intervento, osservando le modalità tecniche che saranno prescritte dal Servizio competente al momento del rilascio dell'autorizzazione; con l'autorizzazione stessa sono indicate le prescrizioni da osservare a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.

3. Il rilascio dell'autorizzazione può essere subordinata al versamento, presso la Tesoreria Comunale, a titolo di cauzione, di una somma corrispondente a quella necessaria per il ripristino, determinata dal Servizio competente, oppure in alternativa la presentazione di idonea fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari ai costi di ripristino.

4. Lo svincolo di tale cauzione o della fideiussione avverrà dopo la presentazione di comunicazione di fine lavori corredata di documentazione fotografica e l'accertamento da parte del Servizio competente, dell'osservanza delle modalità e delle prescrizioni poste nell'autorizzazione.

4. È fatto salvo, in ogni caso, il diritto del Comune, nel caso di strade comunali, a percepire apposita tassa per l'occupazione di suolo pubblico.

TITOLO TERZO – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO PRIMO – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Articolo 34 – Disposizioni generali delle caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1. Gli edifici devono avere caratteristiche costruttive e funzionali rispettose delle vigenti disposizioni di legge in materia, del vigente Regolamento di igiene in materia di alimenti e bevande e in generale di specifiche norme di settore che regolano le diverse materie.
2. Le prescrizioni di cui al presente Capo, unitamente a quelle riferite ai requisiti dei diversi spazi e locali di cui ai vigenti regolamenti richiamati al comma 1, in base alle diverse forme di utilizzo, costituiscono disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi ai sensi dell'art. 4 co. 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Tali prescrizioni debbono applicarsi a tutti gli edifici, o parti di essi, di Nuova Edificazione, Ristrutturazione Urbanistica o di Sostituzione Edilizia.
3. Le stesse prescrizioni devono applicarsi agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente agli elementi e componenti edilizi oggetto d'intervento, compatibilmente e fatta salva la specifica disciplina di tutela insistente sugli immobili.
4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è in ogni caso vietato peggiorare le condizioni igienico-sanitarie, di vivibilità e di sicurezza presenti.
5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non modifichino la destinazione d'uso e il numero delle unità immobiliari, sono sempre ammessi interventi di miglioramento igienico-sanitario, anche quando gli stessi non verificano pienamente i requisiti richiesti.

6. Costruzioni temporanee

- 6.1. Si definiscono costruzioni temporanee, tutti quei manufatti destinati ad un uso determinato nel tempo e che non presentano il carattere della continuità, di pertinenza ad unità immobiliari esistenti.
- 6.2. Non comportando alcuna effettiva trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale, dette costruzioni non sono soggette al rilascio di permesso di costruire.
- 6.3. La loro installazione potrà avvenire, previo rilascio di autorizzazione comunale, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) il manufatto dovrà esser realizzato con strutture portanti leggere, non infisso stabilmente al suolo o all'edificio principale e dovranno essere usati materiali leggeri e/o trasparenti per i tamponamenti e le coperture;
 - b) il manufatto dovrà avere durata limitata nel tempo comunque non superiore a mesi 9, al termine dei quali, nei successivi 10 giorni, dovrà essere ripristinato l'originale stato dei luoghi. Entro i successivi 10 giorni il richiedente dovrà far pervenire presso l'amministrazione comunale la dichiarazione di avvenuto ripristino dell'originale stato dei luoghi;
 - c) il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'acquisizione di eventuali pareri di altri enti, se necessari; non potranno essere richieste né rilasciate autorizzazioni all'installazione dello stesso tipo di manufatto temporaneo a servizio della medesima unità immobiliare principale se non trascorsi almeno 3 mesi dallo smontaggio del precedente.

6.4. La richiesta di autorizzazione debitamente motivata redatta dal proprietario dell'area a firma di un tecnico abilitato, dovrà essere corredata dei seguenti elaborati:

- a) Planimetria del lotto con ubicazione del manufatto temporaneo;
- b) Elaborato grafico progettuale di dettaglio con indicazioni delle tecnologie previste (ancoraggi, nodi, giunti, ecc.) e dei materiali;
- c) Documentazione fotografica;
- d) Relazione tecnica descrittiva.

6.5. La comunicazione di avvenuto ripristino dell'originale stato dei luoghi, dovrà essere trasmessa a cura del proprietario dell'unità immobiliare principale, entro e non oltre il 20° giorno successivo a 9 mesi dal rilascio dell'autorizzazione e dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

- a) dichiarazione del richiedente di avvenuto ripristino dell'originale stato dei luoghi;
- b) documentazione fotografica.

6.6. Per il rinnovo delle autorizzazioni già rilasciate, ove si preveda il montaggio delle stesse strutture identiche per dimensione tipologia e ubicazione, è sufficiente presentare, all'ufficio competente, una dichiarazione a firma del proprietario e di un tecnico abilitato dal quale risulti la conformità delle opere da montare rispetto al progetto già agli atti dell'Amministrazione.

6.7. La posa dei manufatti temporanei su aree pubbliche per lo svolgimento di sagre, feste e manifestazioni ricreative e culturali non è subordinata ad autorizzazione.

6.8. La mancata rimozione nei tempi previsti dal presente articolo, determina l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti norme per l'attività edilizia abusiva.

6.9. La realizzazione di costruzioni temporanee per periodi superiori da quelli sopra fissati è autorizzata esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico oppure siano

destinate a servizio di attività produttive, commerciali e ricettive. Per i dehors e i chioschi si rimanda all'art. 68 del presente RE.

7. Soppalchi

7.1 Per soppalco agibile, si intende una struttura praticabile finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta un'altezza tale da consentire la parziale suddivisione orizzontale.

7.2 La formazione di soppalchi è ammessa soltanto ove la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento. La superficie del soppalco non deve essere superiore a 1/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta.

7.3 I soppalchi che siano destinati a locali primari di cui all'art. 44 del vigente RE debbono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di aereazione ed illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

7.3 I soppalchi che siano destinati a locale di supporto di cui all'art. 44 del vigente RE debbono avere altezza minima non inferiore a ml. 2,00 ed altezza media non inferiore a ml. 2,20.

7.4 Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2,40, e i soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00.

7.4 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.

Articolo 35 – Distanze minime tra fabbricati e dai confini

1. Distanze tra i fabbricati

1.1 Per “**distanza**” minima tra edifici si intende il minimo segmento misurato lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete dell’edificio, fino ad intersecare la parete dell’edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, aggetti di gronda, ecc.) che non hanno rilevanza ai fini della determinazione della sagoma dell’edificio come definita dal Regolamento Regionale in materia di Unificazione dei Parametri Urbanistici ed edili. La distanza minima prescritta si intende quindi soddisfatta quando costruendo sulla base della parete un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestrate o non finestrate) dell’edificio frontistante. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti. Non sono considerate pareti continue ai fini del calcolo delle distanze quelle che si interrompono con un arretramento pari ad una misura uguale o maggiore a quello dello spessore del muro perimetrale e comunque con un minimo di 30 cm. La distanza tra due pareti, anche quando le medesime non siano da considerarsi ai fini delle distanze minime di cui al presente articolo, dovrà in ogni caso essere conforme alle prescrizioni in materia di cortili, chiostrine, cavedi e patii, arretramenti e rientranze del fabbricato.

1.2 Ai fini della misura delle distanze come sopra definito, non sono computati i maggiori spessori consistenti nella porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano e delle murature esterne, con riferimento alla sola parte eccedente i cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e cm 15 per quelli orizzontali intermedi. Non sono inoltre computati ai fini delle distanze, il maggiore incremento di altezza fino a cm 30 dovuto alla realizzazione di cordoli in copertura ai fini strutturali e sismici.

1.3 Si definisce “**manufatto edilizio**” un’opera, anche di limitata entità, con altezza massima superiore o uguale a ml. 2,00, che apporta modifiche ai luoghi ove installata. Esso può anche non richiedere uno specifico studio di progettazione e può essere eseguito anche senza attrezzi o competenze specifiche, con o senza la dotazione di impianti tecnici e/o tecnologici. Sono sempre considerati manufatti edili le strutture prefabbricate, roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, container e similari qualora utilizzati come abitazione, ambiente di lavoro, deposito, magazzino e simili, e comunque destinati a qualsiasi utilizzo che comporti la permanenza di persone. Non sono da considerarsi manufatti edili le opere elencate agli articoli 136 e 137 della legge regionale 14 novembre 2014, n° 665, “Norme per il governo del territorio”.

1.4 Con riferimento alla sentenza 14953 del 07/07/2011 della Corte Suprema di Cassazione si considerano **pareti finestrate**, le pareti di fabbricati dotati di finestre o aperture di qualunque tipo, anche se presenti nel tratto di parete in cui i fabbricati non si fronteggiano. Le logge, le verande o i portici devono essere considerati come pareti finestrate ai fini della verifica delle distanze dai confini e dagli altri fabbricati.

Non costituiscono invece pareti finestrate:

- a) le pareti prive di qualsiasi apertura;
- b) le pareti che presentino solo porte o finestre a servizio di vani scala;
- c) le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili qualificate nei grafici di progetto come luci, ai

sensi dell'art. 901 del Codice Civile, a condizione che le stesse siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali.

1.5 Quando due edifici non siano costruiti in aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a quella prescritta dal presente Regolamento.

1.6 In tutti i casi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica è prescritto il rispetto di una distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (tale distanza si applica anche quando una sola parete sia finestrata).

1.7 Non si considerano ai fini della distanza tra pareti dell'edificio, eventuali rientranze del perimetro del fabbricato, a condizione che il lato minore non sia di dimensioni maggiori ad 1/3 delle lunghezze del lato maggiore.

1.8 Nel caso invece di distanza tra edifici aventi entrambi pareti totalmente "cieche" ovvero prive di qualunque tipo di apertura (fatte salve le "luci" come definite dal Codice Civile), si applica la distanza tra le costruzioni disposta dal Codice Civile.

1.9 Ove, per condizioni di giacitura naturali del terreno esista un dislivello tale da poter far considerare i due fabbricati come non frontstanti, le presenti norme non trovano applicazione.

1.10 Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle minime, sempreché l'intervento non comporti peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie degli immobili afferenti all'area d'intervento.

1.11 Nel caso di interventi da assoggettare a Piano di Recupero che preveda la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, potranno essere definite distanze diverse dal presente articolo a condizione che ve ne sia data espresa motivazione all'interno delle NTA del Piano di Recupero e la ricostruzione non vada a diminuire le distanze minime precedenti all'intervento. Resta ferma la possibilità di riduzione di dette distanze fino al minimo ammesso quando superiori. Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime eventualmente prescritte dalle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica nonché quelle di cui all'art. 9, comma 1, numero 3, del D.M. 1444/68 per gli edifici ricadenti in zona omogenea "C".

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

- a) alle strutture di arredo esterno e comunque a tutto quanto non sia assimilabile a manufatto edilizio perché ricompreso negli elenchi di cui agli articoli 136 e 137 della L.R. n. 65/2014;
- b) ai manufatti completamente interrati, a condizione che non eccedano di oltre il 20% la superficie coperta dalla sagoma dell'edificio cui si riferiscono;
- c) ai muri di recinzione con altezza inferiore a mt. 2,00;
- d) alle opere ed elementi edilizi elencati al successivo punto 1.14 (manufatti pertinenziali).

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

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

2. Distanze dai confini

2.1 Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non hanno rilevanza ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio come definita dal Regolamento Regionale in materia di Unificazione dei Parametri Urbanistici ed edilizi. Finalità ultima delle prescrizioni in materia di distanza dai confini è quella di garantire un assetto edilizio tale da consentire l'attuale e futuro rispetto delle norme in materia di distanza tra gli edifici, ripartendone equamente l'onere tra i due proprietari confinanti. Ai fini della distanza minima in questione si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue, non rilevando eventuali diverse delimitazioni (limiti di zona omogenea e simili) né le strade (in relazione ai quali si applicano le specifiche prescrizioni che seguono).

2.2 La distanza degli edifici dai confini di proprietà dovrà essere di ml. 1,50. Ai fini della misura delle distanze come sopra definito, non sono computati i maggiori spessori consistenti nella porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano e delle murature esterne, con riferimento alla sola parte eccedente i cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e cm 15 per quelli orizzontali

intermedi. Non sono inoltre computati ai fini delle distanze, il maggiore incremento di altezza fino a cm 30 dovuto alla realizzazione di cordoli in copertura ai fini strutturali e sismici.

2.3 Può essere ammessa, in caso di esplicito accordo convenzionale tra i proprietari confinanti, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima sopra prescritta. In tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione essenziale per l'approvazione del progetto e dovrà risultare da specifico atto, in forma legalmente valido, sottoscritto da entrambi i proprietari, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria che dovrà essere prodotto, prima del rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento o prima dell'inizio dei lavori, nel caso in cui l'intervento da eseguire sia assentibile con S.C.I.A.

2.4 Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni degli edifici che risultano per intero sotto la quota di riferimento di base utilizzata per calcolo dell'altezza dell'edificio.

2.5 Relativamente ai confini privati, non si tiene conto della distanza dai confini fra proprietà diverse di lotti contigui, nell'ipotesi che l'istanza finalizzata alla realizzazione di opere edilizie, sia richiesta dai titolari delle stesse proprietà. In tali ipotesi la verifica delle distanze ed eventualmente degli altri parametri edilizi, viene effettuata tenendo conto del complessivo delle aree interessate, precisandosi che qualunque successivo trasferimento parziale di proprietà senza la registrazione dell'atto privato di scioglimento della comunione e l'attribuzione reciproca delle potenzialità edificatorie utilizzate renderebbe l'immobile non conforme alla normativa sulle distanze dai confini.

3. Costruzioni in aderenza al confine o sul confine di proprietà

3.1 Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine, 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 con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.). Ai fini del presente Regolamento l'accordo tra i confinanti si intende sempre sussistente, anche in assenza di atti formali tra le parti, nel caso di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.);
- 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 previo esplicito accordo tra i confinanti che dovrà risultare da apposito atto reso in forma pubblica, debitamente registrato e trascritto, che dovrà essere prodotto, prima del rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento o prima dell'inizio dei lavori, nel caso in cui l'intervento da eseguire sia assentibile con S.C.I.A.;
- c) porzioni completamente interrate degli edifici previo esplicito accordo tra i confinanti che dovrà risultare da apposito atto reso in forma pubblica, debitamente registrato e trascritto, che dovrà essere prodotto, prima del rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento o prima dell'inizio dei lavori, nel caso in cui l'intervento da eseguire sia assentibile con S.C.I.A.

4. Distanze minime dalle strade fuori dai centri abitati

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

4.2 Fuori dai centri abitati valgono le fasce di rispetto previste dal D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii. con le seguenti precisazioni che seguono.

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

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

4.4 Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi del Codice della Strada, **ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale**, le distanze dalla strada, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali (con esclusione delle fedeli ricostruzioni) o negli ampliamenti frontegianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 20 ml per le strade di tipo B;
- b) 10 ml per le strade di tipo C;

c) 5 ml per le strade di tipo F.

4.5 Deroche alle distanze minime

4.5.1 Fuori dai centri abitati possono essere ammesse distanze inferiore a quanto sopra solo a fronte di motivate esigenze e previo parere favorevole dell'Ente proprietario della Strada.

4.5.2 Sono applicabili tutte le normative sovraordinate di carattere nazionale e regionale in materia di deroga al rispetto delle distanze, dai confini di proprietà, tra gli edifici, a protezione del nastro stradale e di altezza massima degli edifici, ecc., per quanto attiene alla materia dell'edilizia sostenibile e di risparmio delle risorse, sia per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione che di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, con particolare riferimento al D.Lgs. 4/7/2014, n. 102.

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

5. Distanze minime dei fabbricati dalle strade all'interno del perimetro dei centri abitati

5.1 Le distanze dalla strada all'interno dei centri abitati, come definite dal Codice della Strada, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, valgono le seguenti disposizioni:

a) 10 ml per le strade di tipo B;

b) 5 ml per le strade di tipo C e F.

5.2 Deroche alle distanze minime

5.2.1 All'interno dei centri abitati per tutti e tre i tipi di strade, laddove esistano allineamenti omogenei dei fabbricati lungo strada, nuovi edifici o manufatti, potranno essere realizzati seguendo tale allineamento. Sono escluse le viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici od insediamenti per le quali la distanza minima è metri 3,00.

5.2.2 All'interno dei centri abitati possono essere ammesse distanze inferiore a quanto sopra solo a fronte di motivate esigenze e previo parere favorevole dell'Ente proprietario della Strada ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs n. 285/1992.

5.2.3 Sono applicabili tutte le normative sovraordinate di carattere nazionale e regionale in materia di deroga al rispetto delle distanze, dai confini di proprietà, tra gli edifici, a protezione del nastro stradale e di altezza massima degli edifici, ecc., per quanto attiene alla materia dell'edilizia sostenibile e di risparmio delle risorse, sia per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione che di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, con particolare riferimento al D.Lgs. 4/7/2014, n. 102.

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

5.2.5 Le cabine di qualsiasi tipo a servizio delle reti, dovranno rispettare possono essere ubicate a qualsiasi distanza dal limite stradale in deroga alla norma, ma solo previo parere favorevole dell'Ente proprietario della Strada ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs n. 285/1992.

6. Precisazioni in caso di sanatoria edilizia

6.1. Nei casi di sanatoria edilizia di edifici autorizzati dopo l'aprile 1968, le suddette verifiche circa le distanze dai confini e dai fabbricati necessitano unicamente nei casi di variazioni perimetrali con relativo "avvicinamento" verso l'altra proprietà.

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

Articolo 36 – Dotazione impiantistiche

1. Fatte salve le disposizioni vigenti in materia di impianti degli edifici, che integrano e sostituiscono le seguenti disposizioni ove concorrono, sono stabilite le seguenti regole in ragione del pertinente tipo di impianto.

2. Servizi igienici

2.1. Ogni alloggio residenziale deve essere dotato di almeno un servizio igienico completo, cioè provvisto di vasca da bagno o doccia, lavabo, bidet, vaso w.c. ed avere le pareti rivestite con materiale impermeabile o vernice con analoga funzione.

2.2. Il servizio igienico di cui al comma precedente, deve essere munito di apertura sull'esterno o su cavedio per il ricambio dell'aria o di adeguato impianto di aspirazione meccanico.

2.3. Per gli esercizi commerciali esistenti ubicati negli Insediamenti storici (zone R1 e R2) o nei nuclei rurali storici (zone Vs1 e Vs) equiparabili ad edifici ricadenti in zone omogenee A del DM 1444/68 o in edifici presenti

all'impianto del Nuovo Catasto (1954), riconosciuta la loro importanza strategica ai fini di rafforzare la resilienza della popolazione nel territorio, è possibile:

- a) realizzare un servizio igienico di dimensioni ridotte quando sia dimostrata e certificata da tecnico abilitato, l'impossibilità tecnico-funzionale di rispettare le prescrizioni ottimali disciplinate dal presente Regolamento;
- b) non realizzare alcun servizio igienico quando ne sia dimostrata e certificata da tecnico abilitato, l'impossibilità tecnico-funzionale, a condizione che l'esercizio abbia superficie di vendita non superiore a 30 mq, ovvero a condizione che l'esercizio sia inserito nell'unità immobiliare dov'è collocata l'abitazione dell'esercente.

Nel resto del territorio comunale, gli esercizi commerciali possono:

- c) realizzare un servizio igienico di dimensioni ridotte, quando sia dimostrata e certificata da tecnico abilitato l'impossibilità tecnico-funzionale di rispettare le prescrizioni ottimali disciplinate dal presente Regolamento;
- d) non realizzare alcun servizio igienico, quando ne sia dimostrata l'impossibilità tecnica, a condizione che l'esercizio sia inserito nell'unità immobiliare dov'è collocata l'abitazione dell'esercente, ovvero a condizione che l'esercizio abbia una superficie di vendita non superiore a 30 mq e abbia un servizio igienico ad uso pubblico in un raggio di 150 metri.

3. Rifornimento Idrico

3.1. Ogni edificio, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile attinta dal pubblico acquedotto, salvo dimostrata impossibilità tecnica.

3.2. Nei casi di approvvigionamento idrico al di fuori dall'acquedotto pubblico si dovrà preventivamente acquisire da laboratorio accreditato apposita certificazione di potabilità dell'acqua, che s'intende utilizzare per il consumo umano.

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

3.4 In caso d'intervento di Nuova Costruzione, Ristrutturazione Urbanistica o Sostituzione Edilizia deve essere prevista la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare in progetto, salvo la possibilità di installare un contatore unico condominiale nei casi di riqualificazione energetica di interi edifici con gestione dell'impianto di riscaldamento ad alimentazione mista caldaia/solare termico.

4. Energia Elettrica

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

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

5. Gas

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

6. Riscaldamento

6.1. Salvo la possibilità di realizzare edifici di tipo "Passivo", quelli di nuova costruzione adibiti a funzioni che presuppongano la permanenza di persone devono essere dotati d'impianto di riscaldamento e quelli con pari caratteristiche esistenti, che ne sono privi, esserne dotati al primo intervento che non sia di semplice manutenzione.

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

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

7. Isolamento Termico

7.1. Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione rilevante devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici ed è comunque ammessa la realizzazione di cappotti termici agli edifici non ritenuti di valore dagli strumenti urbanistici vigenti. In caso invece di edifici ritenuti di valore dagli strumenti urbanistici vigenti (zone R1 e R2 - zone Vs1 e Vs, etc.) il rivestimento termico "a cappotto" è subordinato ad acquisizione di atto di assenso.

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

8. Isolamento Acustico

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

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

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

9. Prevenzione Incendi

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

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

10. Collegamento alle reti tecnologiche

10.1. L'allaccio alle reti tecnologiche dovrà avvenire in stretta conformità a quanto prescritto dai regolamenti degli Enti Gestori dei relativi servizi. La realizzazione delle opere di allaccio alle reti dei pubblici servizi è subordinata al rispetto di tutte le norme tecniche e procedurali vigenti in materia e alla specifica autorizzazione da parte degli enti gestori e, per quanto riguarda la manomissione del suolo pubblico, dall'ente proprietario del sedime interessato dai lavori.

Articolo 37 – Requisiti aero-illuminanti, superfici e dimensionamento dei locali

1. Per le caratteristiche igieniche degli edifici residenziali, le presenti norme stabiliscono anche i limiti entro i quali si possa esercitare la deroga; di conseguenza, non è necessario il ricorso ad esame da parte della ASL per stabilire se tali deroghe possono essere concesse o meno. La loro definizione consente al Servizio di valutare anche la possibile concessione della deroga in caso di permessi di costruire e/o sanatorie, ed ai tecnici esterni di attestare il rispetto delle norme e/o la legittimità della deroga alle prestazioni igienico-sanitarie resa possibile dalle presenti norme, nel caso di interventi sottoposti a SCIA o CILA. Valori inferiori a quanto prescritto dalle presenti norme e dalle relative deroghe potranno essere adottati solo nel caso che le caratteristiche tipologiche degli alloggi non lo consentano e solo dopo acquisizione di parere igienico sanitario da parte della competente ASL.

Articolo 38 – Categorie di locali e superfici

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

- locali primari, che comportano la permanenza continuativa di persone;
- locali di supporto alla funzione primaria;
- locali di servizio alle funzioni di supporto (per le attività diverse dalla residenza), che non comportano la permanenza continuativa di addetti;
- locali accessori, adibiti esclusivamente a funzioni complementari, che comportano una presenza solo saltuaria ed occasionale di persone.

2. L'attribuzione dei locali alle diverse categorie e le relative classi di pregio sono specificate nei successivi articoli, in relazione alle diverse destinazioni d'uso degli immobili.

Articolo 39 – Altezza libera dei locali

1. Si definisce altezza libera di un locale ai fini igienico-sanitari, l'altezza del medesimo misurata dal pavimento all'intradosso del solaio o della copertura o del controsoffitto, quando presente; in caso di orditure composte, quali solai in legno e simili, l'altezza è misurata all'intradosso dell'orditura secondaria.

2. Non si considerano, ai fini dell'altezza, le eventuali strutture rompitratte che si rendano necessarie a seguito di interventi di consolidamento statico del patrimonio edilizio esistente.

3. L'altezza libera dei locali non può essere inferiore alle altezze minime prescritte dalla vigente normativa per i locali di abitazione e per i luoghi di lavoro, e deve altresì soddisfare i requisiti specifici definiti nei successivi capitoli per le diverse funzioni.

4. Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti

4.1 Nel caso di interventi su edifici esistenti è ammesso il mantenimento di altezze inferiori rispetto a quelle prescritte dalla vigente disciplina, nel rispetto del generale criterio che vieta il peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie presenti.

4.2 Quanto prescritto al comma precedente si applica anche ad interventi già eseguiti su edifici esistenti e di cui si chiede la regolarizzazione.

Articolo 40 – Superficie aero-illuminanti

1. Si definisce superficie aeroilluminante di un locale la superficie finestrata apribile misurata convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre con esclusione delle sole parti tamponate non vetrate, prospettante direttamente su spazi pubblici, oppure su spazi liberi.

2. L'aerazione e l'illuminazione naturale dei singoli locali, quando richieste in relazione ai diversi utilizzi devono essere assicurate mediante finestre con caratteristiche di superficie aeroilluminante ai sensi della definizione di cui al precedente comma, garantendo i rapporti aeroilluminanti minimi individuati nei successivi capitoli quali requisiti specifici delle diverse destinazioni d'uso e categorie di locali.

3. Nel caso di interventi su edifici esistenti che non comportino cambio di destinazione d'uso è ammesso il mantenimento di rapporti aeroilluminanti inferiori ai minimi stabiliti per i nuovi edifici. Nel caso di interventi su edifici esistenti che comportino cambio di destinazione d'uso, devono essere verificati i requisiti aeroilluminanti definiti dal presente Regolamento per le diverse categorie di locali e per i diversi usi.

4. Quanto prescritto ai commi precedenti si applica anche ad interventi già eseguiti su edifici esistenti e di cui si chiede la regolarizzazione.

5. Requisiti generali di aerazione

5.1 Di norma le superfici apribili devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno; devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna (ventilazione trasversale), che i ricambi naturali mediante installazione di appositi dispositivi, quali ad esempio gli evacuatori statici e/o ventilatori.

6. Requisiti generali di illuminazione

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

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

Articolo 41 – Locali per servizi igienici

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione, nonché negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino la creazione di nuove unità immobiliari, i locali destinati a servizi igienici devono garantire i seguenti requisiti:

- delimitazione con pareti;
- dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento quali requisiti specifici in relazione al tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare;
- pavimento in materiale facilmente lavabile e disinfectabile, pareti rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno 1 m;
- apparecchi sanitari di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile, provvisti di sifone idraulico con camera ventilata tramite conduttura di aerazione distinta da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto. I diametri di tali tubazioni di ventilazione non devono essere minori dell'80% dello scarico servito;
- vasi wc provvisti di apparecchi per cacciata d'acqua.

2. Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande; in tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet. Sono fatti salvi i casi di realizzazione di servizi igienici accessibili da disabili a norma di legge su edifici esistenti per documentata carenza di idonei spazi.

Articolo 42 – Requisiti specifici dei locali di abitazione

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

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

- Nuova edificazione;

- Demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di edifici esistenti;
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino cambio d'uso e variazione della destinazione funzionale dei singoli locali in una destinazione di maggior pregio.

3. I diversi requisiti e parametri di cui al comma precedente, compreso le casistiche particolari dettagliate per interventi su edifici esistenti non sono derogabili.

4. Eccezioni per interventi sul patrimonio edilizio esistente

4.1 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, diversi dalla demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di condizioni in essere che non verifichino il pieno rispetto dei requisiti prescritti in materia di posizione rispetto al terreno, aerazione, illuminazione, altezza, dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali a condizione che:

- a) non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario, ovvero che l'intervento nel suo complesso consegua un miglioramento della stessa;
- b) nei cambi d'uso non sia trasformata la funzione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle classi di pregio definite all'art. 44;
- c) siano integralmente rispettati, per i soli interventi di recupero dei sottotetti a norma della LR 5/2010, i particolari requisiti previsti da tale norma, nonché le ulteriori specifiche prescrizioni definite dal vigente strumento urbanistico in recepimento della LR 5/2010.

4.2 Negli interventi di recupero di una originaria e documentata destinazione residenziale di unità immobiliari incluse in edifici a prevalente destinazione residenziale, è ammesso il mantenimento di condizioni che non verifichino il rispetto dei requisiti igienico-sanitari prescritti per le abitazioni, a condizione che sia recuperata l'originaria consistenza dell'unità immobiliare, che siano adottate tutte le possibili misure di miglioramento, che sia verificato il parametro di alloggio minimo di cui all'art. 3 del Decreto del Ministero della Sanità 5/07/1975, la dotazione minima in termini di superfici utili abitabili, e un'altezza minima, anche media, pari a m. 2,40.

4.3 Quanto prescritto ai commi precedenti si applica anche ad interventi già eseguiti su edifici esistenti e di cui si chiede la regolarizzazione.

Articolo 43 – Alloggio

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

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

3. Fatti salvi diversi dimensionamenti previsti dallo Strumento Urbanistico in base alle zone, la superficie minima di ciascuna unità immobiliare residenziale è fissata in 28 mq di superficie Utile (SU) come definita all'art.12 del DPGR 24 luglio 2019, n. 39/R e il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 5/07/1975 oltre al presente Regolamento.

Articolo 44 – Categorie dei locali di abitazione

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

- Locali primari;
- Locali di supporto;
- Locali accessori.

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

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

Locali di abitazione - Individuazione			
categoria	Caratteristica d'uso	Tipo di locali	Classe di pregio
<i>Locali primari</i>	comportano la permanenza continuativa di persone	Camere da letto e soggiorni	1
		sale da pranzo, cucine abitabili, salottini, studi e altri locali a questi assimilabili	2

<i>Locali di supporto</i>	non comportano la permanenza continuativa di persone	spazi di cottura e servizi igienici	3
		spazi di disimpegno e distribuzione verticale ed orizzontale, dispense, guardaroba, lavanderie e simili	4
<i>Locali accessori</i>	sono adibiti esclusivamente a funzioni complementari alla residenza e comportano presenza soltanto saltuaria e occasionale di persone	soffitte, cantine, ripostigli e quanto a essi assimilabili	5

Articolo 45 – Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno

1. I locali di abitazione primari e di supporto devono essere fuori terra.
2. I locali seminterrati possono essere utilizzati come locali primari o di supporto soltanto in presenza di tutti i seguenti requisiti:
 - le parti contro terra devono essere protette da scannafosso aerato ed ispezionabile;
 - il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante cantinato, deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerato;
 - il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito.
3. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, i locali seminterrati possono essere utilizzati solo come locali accessori.
4. I locali interrati o prevalentemente interrati non possono in nessun caso essere adibiti ad abitazione primaria.
5. I locali interrati o prevalentemente interrati possono essere utilizzati come locali di supporto soltanto in presenza di tutti i requisiti di cui al precedente comma 2.
6. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, i locali interrati o prevalentemente interrati possono essere utilizzati soltanto come locali accessori.
7. Nel caso di interventi su edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato, le disposizioni del presente articolo non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche prescritte ai commi precedenti in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di conseguire comunque un analogo grado di impermeabilità e secchezza degli ambienti, fermo restando che gli interventi non debbono in ogni caso comportare peggioramento igienico rispetto alla situazione in atto ed a condizione che dette strutture conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali.
8. Quanto prescritto al comma precedente si applica anche ad interventi già eseguiti su edifici esistenti e di cui si chiede la regolarizzazione.

Articolo 46 – Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione

1. Per ogni unità immobiliare del tipo plurivano di nuova realizzazione, anche a seguito di frazionamento o cambio d'uso, deve essere garantita la ventilazione trasversale mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti o su fronti ortogonali. Il requisito si considera soddisfatto anche se la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostri. In luogo della ventilazione trasversale naturale possono essere previsti sistemi di immissione ed estrazione dell'aria, di tipo naturale o meccanizzato, tali da garantire idonee condizioni di comfort climatico (dispositivi di filtrazione e recupero di calore che garantiscono il rispetto della normativa UNI 10339). Dette prescrizioni non si applicano in caso di alloggi di superficie inferiore a mq. 80, i quali potranno pertanto essere aerati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio.

2. Locali di abitazione primaria

- 2.1 Ciascun locale di abitazione di categoria primaria deve essere dotato di superfici finestratae apribili in misura non inferiore a:

- 1/8 della superficie di pavimento in caso di finestre a parete;
- 1/12 per i locali sottotetto in caso di illuminazione conseguita tramite finestre piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).

- 3.1 Per i locali prospicienti la pubblica via può essere computata, ai fini del rispetto dei precedenti parametri, solamente la porzione delle superfici finestratae posta a quota superiore a cm 60 rispetto al marciapiede.

3.2 Nel caso di edifici ubicati nel Piano Operativo negli Insediamenti storici (zone R1 e R2) o nei nuclei rurali storici (zone Vs1 e Vs) equiparabili ad edifici ricadenti in zone omogenee A del DM 1444/68 o in edifici presenti all'impianto del Nuovo Catasto (1954), limitatamente allo specifico intervento progettato, la superficie finestrata può essere ridotta fino al limite massimo di 1/12 della superficie di pavimento. In caso di edifici vincolati ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/04 tale limite può essere ulteriormente ridotto fino al limite massimo di 1/16 della superficie di pavimento. Nei casi in cui le riduzioni della superficie finestrata superino il limite di 1/10 della superficie del pavimento dovrà essere presente idoneo impianto di immissione/estrazione d'aria con dispositivi di filtrazione e recupero di calore che garantisca il rispetto della normativa UNI 10339. Inoltre, in dette casistiche, per le modalità di ventilazione artificiale, non è richiesto che i condotti di areazione sfocino sulla copertura ma è invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili e chiostrine di dimensioni regolamentari.

8. Quanto prescritto al comma precedente si applica anche ad interventi già eseguiti su edifici esistenti e di cui si chiede la regolarizzazione.

3. Locali di abitazione di supporto

3.1 Per i locali adibiti a funzioni di supporto diversi dai servizi igienici e gli spazi cottura non è richiesta areazione ed illuminazione diretta, ma devono essere assicurati livelli di aerazione e illuminazione idonei all'uso previsto.

3.2 I servizi igienici possono essere dotati di aerazione e illuminazione sia naturale diretta che meccanizzata, fermo restando che in caso di aerazione esclusivamente naturale diretta la superficie finestrata apribile deve essere pari a quella prescritta per i locali di abitazione primaria, con un minimo di mq 0,40.

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

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

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

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

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

4. Locali accessori

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

Articolo 47 – Altezza dei locali ad uso abitativo

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

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

<i>Locali di supporto</i>	2,40	2,40	1,80	le porzioni con altezza minore di m 2,40 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale
<i>Locali accessori</i>	1,80	1,80	1,50	

2. Particolari casistiche per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

2.1 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente la diversa utilizzazione funzionale dei locali verso classi di maggior pregio, come definite al precedente art. 44, potrà avvenire nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- l'altezza libera dei locali di categoria primaria può essere ridotta fino ad un minimo di m 2,50 e, nel caso di locali con altezza non omogenea, l'altezza media non deve essere inferiore di m 2,50 e l'altezza minima non deve essere inferiore a m 1,80;
- la minore altezza, deve essere compensata da una maggiore superficie, in modo tale che sia comunque garantita la cubatura minima pari al prodotto tra i valori di superficie minima ed altezza minima prescritti dal DM 05/07/1975 per le diverse tipologie di locali primari, come riportati anche al successivo articolo;
- devono essere integralmente rispettati tutti i restanti parametri e requisiti igienico sanitari previsti dal presente regolamento;
- nel caso di interventi di recupero dei sottotetti a norma della LR 5/2010, e alle relative condizioni, potranno essere applicati i particolari requisiti igienico-sanitari da essa previsti, nonché le ulteriori specifiche prescrizioni definite dal vigente strumento urbanistico in recepimento della medesima legge regionale;
- l'altezza libera dei locali di categoria di supporto può essere ridotta fino ad un minimo di m 2,20 e, nel caso di locali con altezza non omogenea, l'altezza media non deve essere inferiore a m 2,20 e l'altezza minima non deve essere inferiore a m 1,80.

3. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e dalla ristrutturazione urbanistica, è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta per le nuove costruzioni se l'unità è già dotata di un altro servizio conforme alle prescrizioni del presente Regolamento; in ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a m 1,80 e quella media non inferiore a m 2,10.

4. Quanto prescritto ai commi 2 e 3 che precedono si applica anche ad interventi già eseguiti su edifici esistenti e di cui si chiede la regolarizzazione.

5. Restano ferme le specifiche disposizioni in materia di altezze dei locali soppalcati vedi art. 34 del vigente RE, che costituisce disciplina speciale per la fattispecie e quindi da intendersi prevalente sulle disposizioni del presente articolo.

Articolo 48 – Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali di abitazione

1. Per superficie utile di un locale o di un alloggio si intende la superficie effettivamente calpestabile con altezza media non inferiore a quella minima ammessa per il locale interessato, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre e scale.

2. Ciascun alloggio di nuova costruzione dovrà essere garantita una superficie utile abitabile non inferiore a mq 14 per ognuno dei primi 4 abitanti e a mq 10 per ciascuno dei successivi.

3. Gli alloggi per una sola e per due persone potranno essere anche del tipo monostanza, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione, garantendo i seguenti limiti minimi di superficie utile, pari alla somma dei valori minimi previsti dal DM 5/7/1975 e dal presente Regolamento:

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

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

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

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

5. Servizi igienici

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

<i>Servizi igienici dei locali di abitazione – Requisiti</i>	
<i>Superficie</i>	2,50 mq
<i>Larghezza</i>	1,20 m
<i>Accesso</i>	divieto di accesso diretto da cucina o spazio cottura, ammesso tramite antibagno
<i>Dotazione sanitari per alloggio</i>	vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia, suddivisa anche in più locali purché riservati esclusivamente ai servizi igienici

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

5.3 Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare, i valori minimi sono prescritti per il solo servizio igienico principale e la dotazione richiesta può essere garantita considerando la totalità dei servizi igienici presenti.

5.4 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione e comunque a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

Articolo 49 – Requisiti specifici dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa

1. In relazione alla destinazione funzionale, e in conformità alla vigente normativa in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, sono definiti, nei successivi articoli, i parametri e i requisiti igienico-sanitari minimi dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa, sia per i nuovi edifici che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

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

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

3.1 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, diversi dalla demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di condizioni in essere che non verifichino il pieno rispetto dei requisiti prescritti per i nuovi edifici in materia di posizione rispetto al terreno, aerazione, illuminazione, altezza, dimensionamento dei locali, quando ne risulti un miglioramento delle condizioni igieniche e di sicurezza o comunque il rispetto della normativa vigente in materia e previo parere dell'Azienda USL competente per territorio.

Articolo 50 – Categorie dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

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

- Locali categoria 1
- Locali categoria 2
- Locali categoria 3

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

Categoria	<i>Tipo di locali</i>
<i>Locali categoria 1</i>	<ul style="list-style-type: none"> - 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). - 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, con attività o ciclo di lavoro che preveda la presenza di agenti nocivi)
<i>Locali di categoria 2</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Uffici di tipo amministrativo e direzionale - Studi professionali - Sale lettura, sale riunioni - Ambulatorio aziendale/camera di medicazione - Refettorio - Locali di riposo - Laboratori artigianali che si insediano in edifici esistenti (con esclusione delle zone industriali ed artigianali) con numero addetti complessivo inferiore a cinque con attività o ciclo di lavoro che non preveda la presenza di agenti nocivi; - 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, con attività o ciclo di lavoro che non preveda la presenza di agenti nocivi).
<i>Locali di categoria 3</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Spogliatoi - Servizi igienici - WC - Docce - Disimpegni - Archivi e magazzini senza permanenza di addetti, depositi (luoghi destinati a raccogliere e custodire oggetti o merci per convenienza mercantile)

Articolo 51 – Posizione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

1. Le disposizioni relative alla posizione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa (locali sotterranei, semi sotterranei ed equiparabili fuori terra) sono contenute nell'allegato A della Delibera Giunta Regione Toscana n. 211 del 28/02/2022, a cui si rinvia integralmente.

2. Quando ricorrono particolari esigenze tecniche, o per attività che non danno luogo ad emanazioni nocive o che non espongono i lavoratori a temperature eccessive, può essere richiesta deroga per l'utilizzo, all'Azienda USL competente per territorio.

3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, quali ristrutturazioni, variazioni di destinazione d'uso, inizi di attività in fabbricati esistenti o interventi ubicati in edifici ubicati nel Piano Operativo negli Insediamenti storici (zone R1 e R2) o nei nuclei rurali storici (zone Vs1 e Vs) equiparabili ad edifici ricadenti in zone omogenee A del DM 1444/68 o in edifici presenti all'impianto del Nuovo Catasto (1954), limitatamente allo specifico intervento progettato, possono essere ammessi interventi, in difformità agli indirizzi contenuti nell'allegato A della Delibera Giunta Regione Toscana n. 211 del 28/02/2022, su parere dell'Azienda USL competente per territorio, quando ne risulti un miglioramento delle condizioni igieniche e di sicurezza o comunque il rispetto della normativa vigente in materia.

Articolo 52 – Illuminazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

- Le disposizioni relative alla illuminazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa (locali di categoria 1 - 2 e 3) sono contenute nell'allegato A della Delibera Giunta Regione Toscana n. 211 del 28/02/2022, a cui si rinvia integralmente.
- Su parere dell'Azienda USL competente per territorio, possono essere ammessi parametri inferiori, rispetto ai valori sopra riportati, ove ricorrono particolari esigenze tecniche documentate.
- Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, quali ristrutturazioni, variazioni di destinazione d'uso, inizi di attività in fabbricati esistenti o interventi ubicati in edifici ubicati nel Piano Operativo negli Insediamenti storici (zone R1 e R2) o nei nuclei rurali storici (zone Vs1 e Vs) equiparabili ad edifici ricadenti in zone omogenee A del DM 1444/68 o in edifici presenti all'impianto del Nuovo Catasto (1954), limitatamente allo specifico intervento progettato, possono essere ammessi interventi, in difformità agli indirizzi contenuti nell'allegato A della Delibera Giunta Regione Toscana n. 211 del 28/02/2022, su parere dell'Azienda USL competente per territorio, quando ne risulti un miglioramento delle condizioni igieniche e di sicurezza o comunque il rispetto della normativa vigente in materia.

Articolo 53 – Aerazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

- Le disposizioni relative alla aerazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa (locali di categoria 1 - 2 e 3) sono contenute nell'allegato A della Delibera Giunta Regione Toscana n. 211 del 28/02/2022, a cui si rinvia integralmente.
- Su parere dell'Azienda USL competente per territorio, possono essere ammessi parametri inferiori, rispetto ai valori sopra riportati, ove ricorrono particolari esigenze tecniche documentate.
- Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, quali ristrutturazioni, variazioni di destinazione d'uso, inizi di attività in fabbricati esistenti o interventi ubicati in edifici ubicati nel Piano Operativo negli Insediamenti storici (zone R1 e R2) o nei nuclei rurali storici (zone Vs1 e Vs) equiparabili ad edifici ricadenti in zone omogenee A del DM 1444/68 o in edifici presenti all'impianto del Nuovo Catasto (1954), limitatamente allo specifico intervento progettato, possono essere ammessi interventi, in difformità agli indirizzi contenuti nell'allegato A della Delibera Giunta Regione Toscana n. 211 del 28/02/2022, su parere dell'Azienda USL competente per territorio, quando ne risulti un miglioramento delle condizioni igieniche e di sicurezza o comunque il rispetto della normativa vigente in materia.

Articolo 54 – Dimensioni e altezze minime dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

- Le disposizioni relative alle dimensioni e altezze minime dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa (locali di categoria 1 - 2 e 3) sono contenute nell'allegato A della Delibera Giunta Regione Toscana n. 211 del 28/02/2022, a cui si rinvia integralmente.
- Su parere dell'Azienda USL competente per territorio, possono essere ammessi parametri inferiori, rispetto ai valori sopra riportati, ove ricorrono particolari esigenze tecniche documentate, precisando altresì che il Comune di Sambuca Pistoiese è un Comune Montano e pertanto può essere ammessa una riduzione dell'altezza netta dei locali di categoria 2 e 3, nel rispetto della normativa specifica di riferimento, tenuto conto delle condizioni climatiche e della locale tipologia edilizia.
- Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, quali ristrutturazioni, variazioni di destinazione d'uso, inizi di attività in fabbricati esistenti o interventi ubicati in edifici ubicati nel Piano Operativo negli Insediamenti storici (zone R1 e R2) o nei nuclei rurali storici (zone Vs1 e Vs) equiparabili ad edifici ricadenti in zone omogenee A del DM 1444/68 o in edifici presenti all'impianto del Nuovo Catasto (1954), limitatamente allo specifico intervento progettato, possono essere ammessi interventi, in difformità agli indirizzi contenuti nell'allegato A della Delibera Giunta Regione Toscana n. 211 del 28/02/2022, su parere dell'Azienda USL competente per territorio, quando ne risulti un miglioramento delle condizioni igieniche e di sicurezza o comunque il rispetto della normativa vigente in materia.

Articolo 55 – Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti.

- Le regole seguenti si applicano agli interventi di Nuova Edificazione, Ristrutturazione Urbanistica o Sostituzione Edilizia, Demolizione e ricostruzioni di edifici esistenti e Ristrutturazioni rilevanti (edificio esistente avente superficie edificabile superiore a mq 1.000), salvo quanto di seguito specificato.
- Gli interventi di cui al primo comma devono rispettare le prescrizioni di cui gli art. 47 e seguenti delle N.T.A. del vigente Piano Operativo inerenti alle Regole di Sostenibilità.

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

- a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del D.Lgs 42/04 – Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- b) gli immobili classificati come Edifici di Valore storico ed artistico (zone R1 e R2 o nei nuclei rurali storici - zone Vs1 e Vs equiparabili ad edifici ricadenti in zone omogenee A del DM 1444/68 o in edifici presenti all'impianto del Nuovo Catasto 1954) dai vigenti Strumenti Urbanistici.

2. Prestazioni energetiche degli edifici – norme prescrittive.

2.1. Al fine di promuovere ed incentivare l'edilizia improntata al risparmio energetico è prescritta la realizzazione di unità immobiliari a destinazione non produttiva che presentino almeno Classe Energetica globale "A" come definita dalla legislazione di merito.

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

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

3. Riduzione dei consumi idrici – norme prescrittive

3.1. Ai fini del contenimento dei consumi d'acqua potabile, fatti salvi gli obblighi ai sensi di legge, è fatto obbligo negli interventi di Nuova Edificazione, Ristrutturazione urbanistica o Sostituzione edilizia e Ristrutturazioni rilevanti (edificio esistente avente superficie edificabile superiore a mq 1.000), se provvisti di spazi scoperti di realizzare cisterne interrate per l'accumulo di acqua piovana e di dotarsi di reti differenziate per l'adduzione idrica (impianti duali).

3.2. Qualora sia tecnicamente possibile e senza determinare fenomeni di ristagno, le acque piovane dei piazzali e delle aree esterne non dovranno essere convogliate direttamente in fognatura o nei corsi d'acqua, ma in aree permeabili all'uopo predisposte o in sistemi di accumulo interrati e riutilizzate per usi compatibili all'esterno dell'edificio.

Articolo 56 – Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni

1. Fatte salve le disposizioni sovraordinate vigenti in materia di accessibilità, sicurezza d'uso e prevenzione dagli infortuni per la realizzazione degli edifici, che integrano e sostituiscono le seguenti disposizioni ove concorrono, sono stabilite le seguenti regole in ragione del pertinente tema in esame.

2. Accessibilità e abbattimento barriere architettoniche

2.1. I luoghi nelle costruzioni da rendere accessibili alle persone, impedisce nelle loro capacità motorie, visive o uditive, sono elencati dalle specifiche disposizioni in materia e i progetti devono contenere le soluzioni tecniche atte a soddisfarle.

2.2. Il rispetto di quanto sopra costituisce requisito necessario per la attestazione di agibilità dei locali.

3. Coperture

3.1. Per quanto attiene le misure per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza si rinvia integralmente alle disposizioni del Regolamento Regionale che disciplina e prescrive le misure preventive e protettive da adottare nella progettazione e realizzazione di interventi edilizi, al fine di garantire, nei successivi lavori di manutenzione sulla copertura, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in condizioni di sicurezza.

3.2. I criteri interpretativi forniti dal competente servizio regionale e pubblicati sul relativo sito istituzionale costituiscono regole applicative dei disposti, di cui al comma precedente.

Articolo 57 – Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, della accessibilità, rispetto ai parametri cogenti.

1. Le disposizioni relative agli incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, della accessibilità, rispetto ai parametri cogenti, sono contenute nell'apposito allegato, facente parte integrante e sostanziale del presente RE (**Allegato D**).

2. Deroghe a indici edilizi, distanze e altezze

2.1. Fatte salve le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica, ai sensi del D.Lgs. 30 maggio 2008, n. 115, nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 cm, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi (serre solari) e superfici necessarie ad ottenere una riduzione minima del 10 % dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al

medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abilitativi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

2.2. Fatte salve le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica, nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 % dei limiti di trasmittanza previsti dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i., certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abilitativi di cui al titolo II del DPR 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e alle distanze minime dai confini di proprietà, nella misura massima di 20 cm per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 cm, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

2.3 Il ricorso alle deroghe di cui ai commi 2.1 e 2.2, è subordinato al conseguimento degli specifici ed inderogabili risultati, previsti dalle norme, che devono essere attestati dal progettista attraverso la Relazione Tecnica di Rendimento Energetico, contenente le modalità di calcolo delle prestazioni in questione e le indicazioni tecniche in conformità alla vigente normativa in materia.

Articolo 58 – Incentivi finalizzati ad introdurre dispositivi e servizi per levare l’accessibilità degli spazi privati di uso pubblico.

1. Le disposizioni relative agli incentivi finalizzati all’innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, della accessibilità, rispetto ai parametri cogenti, sono contenute nell’apposito allegato, facente parte integrante e sostanziale del presente RE (**Allegato D**).

Articolo 59 – Prescrizioni costruttive per l’adozione di misure di prevenzione del rischio Gas Radon

1. La regolamentazione dell’esposizione al radon in particolar modo riguardante i luoghi di lavoro è disciplinata dalle disposizioni nazionali in merito, cui si rimanda integralmente.
2. La misurazione delle concentrazioni di Radon e le indicazioni costruttive da adottare per la prevenzione dall’esposizione al gas sono disposte da appositi protocolli di ARPA Toscana, cui si rimanda integralmente.

Articolo 60 – Prescrizioni per le sale da gioco, l’installazione di apparecchiature del gioco d’azzardo lecito e la raccolta della scommessa

1. Gli Spazi per il gioco con vincita in denaro sono i luoghi pubblici o aperti al pubblico aventi categoria di destinazione d’uso commerciale al dettaglio ed i circoli privati aventi categoria di destinazione d’uso a servizi, in cui siano presenti e accessibili gli apparecchi idonei per il gioco lecito.
2. Nei luoghi sensibili, come individuati dalla Legge Regionale in merito, non è ammessa l’apertura di centri di scommesse e di spazi per il gioco con vincita in denaro e tali centri e spazi devono distanziarsi dagli stessi di almeno 500 metri, misurati in base al percorso pedonale più breve.
3. I centri socio ricreativi e sportivi privati sono considerati luoghi sensibili se soddisfano tutte le seguenti condizioni:
a) risultano facilmente riconoscibili come tali, visibili dalla pubblica via o comunque adeguatamente segnalati al pubblico da insegne o altra pubblicità;
b) sono sedi operative e non solo amministrative o legali.

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

Articolo 61 – Strade

1. Si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari nazionali e/o regionali in materia nonché con quanto stabilito dalle N.T.A. del vigente Piano Operativo comunale.

Articolo 62 – Portici e Sottopassaggi

1. I proprietari degli edifici muniti di portici o sottopassaggi privati da adibire all'uso pubblico dovranno provvedere direttamente e a loro spese alla loro manutenzione.

Articolo 63 – Piste ciclabili

1. Si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari nazionali e/o regionali in materia nonché con quanto stabilito dalle N.T.A. del vigente Piano Operativo comunale.

Articolo 64 – Aree per parcheggio

1. I parcheggi in superficie scoperti devono essere progettati ottimizzando l'uso dello spazio a disposizione e garantire una reversibilità tale da poter destinare l'area ad altro scopo pubblico, qualora la sosta venisse impedita o non fosse più necessaria nel rispetto di quanto stabilito dalle N.T.A. del vigente Piano Operativo comunale.

2. Il numero delle entrate e delle uscite carrabili è rapportato alla capacità del parcheggio ed i percorsi pedonali devono essere distinti dagli spazi di sosta.

3. Nel caso di costruzione di parcheggi pubblici o di uso pubblico con capacità uguale o superiore a 10 posti auto, e comunque di superficie carrabile (escluse le rampe) superiore a 200 mq, sono prescritte l'installazione di minimo n. 1 colonnina a consumo di ricarica elettrica per auto e moto.

Articolo 65 – Piazze e aree pedonalizzate

1. Si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari nazionali e/o regionali in materia nonché con quanto stabilito dalle N.T.A. del vigente Piano Operativo comunale.

Articolo 66 – Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari nazionali e/o regionali in materia nonché con quanto stabilito dalle N.T.A. del vigente Piano Operativo comunale.

Articolo 67 – Passi carrai ed uscite per autorimesse

1. I passi carrabili non devono pregiudicare il corretto funzionamento degli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli, la sicurezza del traffico e il transito dei pedoni, favorendo le condizioni di massima visibilità.

2. L'apertura di passi carrabili sulle strade pubbliche è subordinata al rispetto di quanto disciplinato dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento.

3. Per l'apertura dei passi carrabili valgono inoltre le seguenti DIRETTIVE:

- a) realizzare nuovi passi carrai in adiacenza a quelli esistenti, limitando le interruzioni del marciapiede e le intersezioni con la sede stradale, ove possibile;
- b) limitare la realizzazione di nuovi passi carrabili sulle Strade di Attraversamento, utilizzando viabilità di altro rango, ove possibile;

4. Le rampe per l'accesso veicolare alle autorimesse interrate o seminterrate devono essere realizzate con piani inclinati aventi pendenza non superiore al 20%.

5. Lo sviluppo longitudinale tra la sommità della rampa ed il limite della proprietà privata non deve essere, in nessun caso, inferiore a ml 3,50.

Articolo 68 – Chioschi/dehors su suolo pubblico

1. È consentita l'installazione di manufatti temporanei (dehors) accessori a esercizi commerciali di somministrazione alimenti o bevande e simili previa presentazione di comunicazione di inizio attività.

2. Le dimensioni massime e le caratteristiche tecniche dei dehors devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) la Superficie di Vendita di Attività e dehors sia inferiore a quella di un Esercizio di Vicinato;
- b) l'altezza in gronda H sia inferiore a ml 2,40;
- c) siano realizzati nel rispetto delle specifiche disposizioni del Codice della Strada;
- d) siano completamente Accessibili e privi di Barriere Architettoniche;
- e) siano rimossi al cessare dell'attività, in quanto non trasferibili.

3. La Superficie Coperta (SC) dei nuovi chioschi non può superare i mq 24 e la loro Altezza (H) deve essere non superiore a ml 2,40, ma maggiori superfici o altezze possono essere autorizzate previo opportune valutazioni da condursi al rilascio del pertinente titolo, in particolare per il rispetto di norme sovraordinate.

3. Qualora l'installazione insista su suolo pubblico dovrà essere acquisito il titolo per l'occupazione del suolo pubblico.

4. Per installazioni di permanenza superiore a un anno può essere proposta istanza di permesso di costruire per la realizzazione di manufatti temporanei di cui ai commi 1 e 3, con obbligo di rimozione alla cessazione dell'attività o al venir meno delle esigenze che ne hanno determinato la realizzazione, e in ogni caso non oltre dieci anni dal rilascio del titolo.

5. Nelle ipotesi di cui al comma 4 l'interessato deve depositare, unitamente all'istanza corredata di atto d'obbligo a garanzia della rimozione, idonea cauzione o polizza fideiussoria bancaria o assicurativa per importo pari ai costi di ripristino e smaltimento delle strutture, quali documentati da apposita perizia; tale cauzione o polizza fideiussoria deve avere durata pari al tempo di permanenza del manufatto.

6. L'intervenuta scadenza, la decadenza e/o il venir meno, per qualsivoglia motivo, della polizza fideiussoria determina la decadenza dal titolo abilitativo e la conseguente applicazione delle sanzioni previste dall'ordinamento in tema di Vigilanza Edilizia.

7. L'intervenuto decorso del periodo di validità del permesso di costruire temporaneo determina l'applicazione delle sanzioni previste dall'ordinamento in tema di Vigilanza Edilizia.

8. L'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è subordinata a preventiva valutazione dell'Amministrazione circa la compatibilità dell'installazione rispetto al decoro pubblico, alla sicurezza pedonale e della circolazione, nonché agli ulteriori interessi pubblici in rilievo.

9. Per l'installazione dei manufatti di cui al comma 4 del presente articolo sono, comunque, dovuti i contributi in misura pari al cinquanta per cento della corrispondente voce delle vigenti tabelle parametriche comunali.

Articolo 69 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi /gazebo/dehors posizionati 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, cesti 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, capisaldi;
- f) cartelli stradali, semafori;
- g) orologi;
- 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 sopra sono tenuti al loro ripristino, qualora fossero rimosse od occultate per ragioni a loro imputabili.

3. Qualora per una qualsiasi ragione promossa dal proprietario è necessario ricoprire o spostare targhe, lapidi o quant'altro serve da indicazione pubblica, egli è tenuto alla perfetta conservazione ed al ripristino del servizio che è stato rimosso durante l'esecuzione dei lavori.

Articolo 70 – Aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto

1. Nelle aree a verde pubblico o di uso pubblico sono prescritte le seguenti caratteristiche da modularsi sulla base al contesto di riferimento:

- a) rispetto delle prescrizioni stabilite dalle N.T.A. del vigente Piano Operativo comunale;
- b) piantumazione di specie arboree autoctone a basso tenore manutentivo in spazi di adeguate dimensioni;
- c) identificazione di almeno un percorso pedonale fruibile da persone con disabilità motoria e sensoriale;
- d) fornitura e posa in opera di arredo urbano di base (cestini e sedute);
- e) almeno una fontanella di acqua potabile, ove possibile;
- f) spazi ombreggiati con sedute;
- g) eventuale fornitura e posa di attrezzature per i giochi dei bambini diversificati per fascia d'età di cui almeno uno fruibile da persone con disabilità motoria o sensoriale;
- h) eventuale zona recintata per la sgambatura dei cani.

Articolo 71 – Servizi igienici pubblici

1. I servizi igienici pubblici di arredo urbano possono essere realizzati in locali interni ad edifici pubblici, in chioschi appositamente progettati con strutture edilizie leggere o murarie, o con toilette autopulenti amovibili.

Articolo 72 – Aree per il commercio ambulante e per gli spettacoli itineranti

- Le disposizioni relative alle aree per il commercio ambulante sono contenute nel vigente Regolamento comunale in materia, cui si rinvia integralmente.
- Le aree per gli spettacoli itineranti devono essere localizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni di Legge in materia ed il loro uso è regolato secondo le disposizioni specifiche dettate dagli Uffici competenti, nel rispetto dell'ordinamento.

Articolo 73 – Recinzioni 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 abitato, che per quanto attiene arretramento ed altezza sono disciplinati da quanto contenuto nel Regolamento di Attuazione del nuovo Codice della Strada e dalle prescrizioni di cui al presente RE, potrà essere recintato con le caratteristiche formali e dimensionali conformi alle disposizioni specifiche contenute nel presente RE e nel rispetto di quelle stabilite dagli Strumenti Urbanistici.

Articolo 74 – Numerazione civica

1. È riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare o far applicare e mantenere sulle facciate delle costruzioni prospettanti gli spazi pubblici e privati, previo avviso agli interessati ed esecuzione d'ufficio:

- a) targhe indicanti il nome di vie od altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche di tracciamento e di idranti;
- e) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- f) lapidi e fregi commemorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- g) quant'altro sia di pubblica utilità.

2. Gli indicatori di cui al comma precedente non devono in alcun modo essere sottratti alla visibilità pubblica e devono essere applicati nei luoghi stabiliti a cura e spese degli Enti od Amministrazioni interessati, ad eccezione delle targhette dei numeri civici.

3. I proprietari degli immobili sui cui fronti sono stati collocati i manufatti oggetto della servitù di cui sopra non potranno né rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista; qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarli immediatamente.

4. Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne, esse potranno essere spostate su richiesta del proprietario e dietro indicazioni dell'Ufficio comunale competente.

5. Nel caso di ristrutturazione o modifica degli edifici, ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al comune, il quale prescriverà i provvedimenti del caso ed il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o a effettuarne il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori ne fosse necessaria la rimozione.

6. In caso di nuova costruzione, realizzazione o accorpamento di nuove unità immobiliari, cambi destinazione d'uso, modifiche agli accessi sulla pubblica via, è obbligatorio l'aggiornamento della toponomastica.

7. La targhetta riportante il numero civico, la numerazione civica interna e l'apposizione della stessa sono a carico del proprietario e/o del richiedente l'aggiornamento toponomastico.

CAPO TERZO – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Articolo 75 – Aree verdi

1. Si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari nazionali e/o regionali in materia nonché con quanto stabilito dalle N.T.A. del vigente Piano Operativo comunale.

Articolo 76 – Parchi urbani e giardini di interesse storico documentale

1. Per i parchi urbani e i giardini di interesse storico e monumentale deve essere assicurata la permanenza degli spazi, curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti. La fruizione pubblica deve essere regolata affinché intensità e modalità di utilizzo risultino compatibili alla conservazione.

Articolo 77 – Orti urbani

1.Gli orti urbani sono costituiti da piccoli appezzamenti di terreno per la coltivazione ad uso domestico. Possono essere dotati di manufatti di servizio pertinenziali per il deposito degli attrezzi e dei prodotti agricoli. È favorita la modularità degli stessi in termini di dimensioni e materiali.

Articolo 78 – Parchi e percorsi in territorio rurale

1. Per i parchi e i percorsi in territorio rurale è assicurata una equilibrata coesistenza fra le funzioni agricole e quelle ricreative, sportive e turistico-ricettive.
2. I parchi sono eventualmente delimitati con l'impiego di essenze vegetali ed elementi in legno o ecocompatibili.
3. I percorsi garantiscono l'uso per utenti diversi quali pedoni, cicli, animali e macchine agricole.

Articolo 79 – Sentieri

1.I sentieri devono integrarsi con i percorsi del territorio rurale. Le attrezzature installate per favorire il passaggio di tratti potenzialmente pericolosi o di difficile superamento, hanno soluzioni tecniche e costruttive integrate con il contesto paesaggistico.

Articolo 80 – Tutela e igiene del suolo e del sottosuolo

1. Le disposizioni relative alla tutela del suolo e del sottosuolo sono contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale vigente, cui si rinvia.

CAPO QUARTO – INFRASTRUTTURE, SERVIZI E RETI TECNOLOGICHE

Articolo 81 – Approvvigionamento idrico

1.Ai fini dell'abitabilità/agibilità degli immobili è necessario che essi siano dotati di approvvigionamento di acqua potabile nei modi e nei termini previsti dalle Leggi Statali, Regionali e relativi regolamenti di applicazione nonché ai sensi del vigente Regolamento dell'Autorità di Ambito e del Gestore del Servizio idrico integrato e delle disposizioni specifiche contenute nel presente RE e nelle N.T.A. del Piano Operativo Comunale vigente, a cui si rinvia integralmente, fatti salvi gli immobili che sono serviti da acquedotti consortili e/o di carattere privato.

2. Ai fini del contenimento dei consumi d'acqua potabile, fatti salvi gli obblighi di legge, è fatto obbligo rispettare quanto previsto all'art. 55 del vigente RE.

Articolo 82 – Depurazione e smaltimento delle acque piovane, reflue e dei fumi

1. La depurazione e lo smaltimento delle acque piovane e reflue dovranno avvenire nei modi e nei termini previsti dalle Leggi Statali, Regionali e relativi regolamenti di applicazione nonché ai sensi del Regolamento dell'Autorità di Ambito e del Gestore del Servizio idrico integrato, a cui si rinvia integralmente, fatti salvi gli immobili che sono serviti da acquedotti consortili e/o di carattere privato.

2. In riferimento all'art. 124, punto 3 del D.Lgs 152/2006 e per le competenze attribuite al Comune dall'art. 4 punto 6 della Legge Regionale 31.5.2006 n° 20, con la presente norma si intendono autorizzati gli scarichi domestici ed assimilati esistenti con recapito finale al di fuori del sistema fognario nei seguenti casi:

- a) se rispondenti ai requisiti ed ai sistemi di trattamento indicati nel comma di cui sopra; oppure
- b) se rispondenti alle disposizioni della Delibera del Comitato Interministeriale per la Tutela delle acque dall'inquinamento del 4.2.1977 o della Legge Regionale 23.1.1986 n 5 ed il titolare dimostra e garantisce nel tempo il corretto stato di conservazione, manutenzione e funzionamento e comunque a condizione che gli scarichi non producano effetti negativi sulla qualità del corpo recettore per gli aspetti igienico - sanitario ed ambientale, previa acquisizione dell'autorizzazione ai sensi del Regio Decreto 523/1904 e, nel caso in cui il corso d'acqua presenti sedime demaniale, anche Concessione di suolo pubblico, presso il competente Servizio Regionale.

2.1 Il titolare dello scarico esistente deve essere in grado di dimostrare, anche documentalmente, su richiesta del Comune, il rispetto delle condizioni di cui ai punti a) e b).

2.2 Comunque per esigenze di tutela del corpo recettore e/o per prevenire possibili inconvenienti igienico sanitari legati alle caratteristiche del contesto territoriale nel quale lo scarico è inserito il Comune può imporre adeguamenti delle modalità di scarico, fissando un termine per la realizzazione degli interventi necessari.

3. Il progetto delle condotte di evacuazione dei fumi, è parte integrante degli impianti presenti negli immobili ai sensi del D.M. n. 37/2008, e pertanto soggetto all'obbligo di deposito e conformità alle norme di settore.

4. Canne fumarie

4.1 Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle forme, alle tecniche costruttive e ai materiali tradizionali del contesto in cui vengono ubicati.

4.2 Per i fabbricati posti all'interno delle zone R1 e R2 o all'interno dei nuclei rurali storici - zone Vs1 e Vs equiparabili ad edifici ricadenti in zone omogenee A del DM 1444/68 o in edifici presenti all'impianto del Nuovo Catasto 1954 o edifici ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico la parte terminale della canna fumaria che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle forme, alle tecniche costruttive e ai materiali tradizionali, di cui all'abaco degli elementi architettonici allegato alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Operativo. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.

4.3 In particolare le canne fumarie, come per i comignoli ed i torrini esalatori di prodotti aeriformi vanno sempre convogliate a tetto; i terminali vanno localizzati "fuori dalla zona di reflusso", anche rispetto a edifici o manufatti limitrofi e localizzati in modo tale da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale od artificiale poste nelle vicinanze e calcolata tenendo conto della situazione edilizia circostante al fine di evitare inconvenienti igienico sanitari, secondo le norme tecniche in vigore in relazione al tipo di combustibile utilizzato e successive modifiche, inoltre la canna fumaria deve essere prolungata di 1.00 metro oltre la copertura.

4.4 Per i fabbricati posti all'interno delle zone R1 e R2 o all'interno dei nuclei rurali storici - zone Vs1 e Vs equiparabili ad edifici ricadenti in zone omogenee A del DM 1444/68 o in edifici presenti all'impianto del Nuovo Catasto 1954 o edifici ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via; è in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico e sul prospetto principale dell'edificio. Possono essere concesse deroghe solo nel caso di comprovata impossibilità a realizzarla su altri prospetti e comunque previo atto di assenso rilasciato dal competente Ufficio comunale

4.5 Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.

4.6 Nei casi diversi di cui al comma 4.4 la realizzazione è sempre consentita a condizione che la costruzione della canna fumaria sia architettonicamente integrata con la tipologia del fabbricato.

4.7 In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce o in alternativa essere realizzata in rame o lamiera color rame a sezione circolare.

4.8 Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonché con caratteri costruttivi difformi da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.

4.9 Nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame o materiale analogo o lamiera verniciata color rame con le stesse caratteristiche cromatiche, con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.

Articolo 83 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Nei Piani attuativi devono essere previste postazioni adeguate a dimensioni e caratteristiche per il posizionamento dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati, in accordo con il gestore della raccolta.

Articolo 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. I progetti di costruzione devono prevedere il sistema di allacciamento concordato con il gestore della rete elettrica.

Articolo 85 – Distribuzione del gas

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

2.I progetti di costruzione devono prevedere il sistema di allacciamento concordato con il gestore della rete elettrica.

Articolo 86 – Ricarica dei veicoli elettrici

1.Le disposizioni relative alla ricarica dei veicoli elettrici sono contenute nell'art. 4 del D.Lgs n. 192/2005, cui si rinvia integralmente.

Articolo 87 – Produzione di energia da fonti rinnovabili, cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. Gli obblighi relativi alle prestazioni energetiche degli edifici sono dettati dalle specifiche normative nazionali sovraordinate, cui si rinvia integralmente.

2. Le disposizioni e gli obblighi relativi all'integrazione delle fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento degli edifici sono dettate dalle specifiche normative nazionali sovraordinate, cui si rinvia integralmente.

Articolo 88 – Telecomunicazioni

1.Si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari nazionali e/o regionali in materia nonché con quanto stabilito dalle N.T.A. del vigente Piano Operativo comunale.

CAPO QUINTO – RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Articolo 89 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti comprese le relative aree di pertinenza in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza, ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro e l'igiene.

2. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di nuova tinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

3. I fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

4. I proprietari o i possessori a qualunque titolo di fabbricati, civili, industriali o rurali, o altre costruzioni, che risultano disabitati, in stato di abbandono o comunque inutilizzati devono chiudere tutte le zone di accesso all'immobile in modo tale da impedire o quantomeno rendere di difficile esecuzione ogni forma di invasione ed occupazione da parte di terzi ed assicurare a tal fine idonee forme di vigilanza.

5. È fatto obbligo di mantenere ogni parte dell'edificio e delle pertinenze dello stesso in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente. Qualora il proprietario non provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio si deteriore al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro o igieniche, l'Amministrazione Comunale intima al proprietario, al detentore o al possessore a qualsiasi titolo di adempiere, mediante diffida, entro congruo termine. Qualora dal mancato adempimento degli obblighi di cui al presente comma e dei commi precedenti derivi un grave ed imminente pericolo per l'incolumità pubblica, l'Amministrazione Comunale interviene con apposita ordinanza di esecuzione di lavori che si rendano necessari per le medesime finalità entro un congruo termine, in relazione all'entità e alla natura degli stessi. In caso di inottemperanza, il Comune potrà provvedere d'Ufficio, in sostituzione del proprietario o di altro obbligato, qualora ricorrano i presupposti per garantire la pubblica incolumità anche con interventi temporanei (quali transennature, ecc.), addebitando ad essi il relativo costo. Sono fatte salve l'applicazione di sanzioni penali ed amministrative previste dalle norme vigenti in materia.

6 I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.

7. Fatte salve le prescrizioni per gli immobili tutelati dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio o dagli strumenti urbanistici comunali, ai fini del miglioramento della qualità architettonica e dell'inserimento paesaggistico degli interventi si applicano le regole di cui agli articoli successivi del presente Capo.

8. **Scale**

8.1. I vani scala sono realizzati nel rispetto delle normative di settore, con particolare riferimento a quelle sulla sicurezza e sulle barriere architettoniche.

Articolo 90 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Ogni intervento previsto su immobili realizzati secondo un progetto unitario, quali condomini, complessi di case o villette a schiera, deve rispettare le scelte progettuali originarie senza introdurre elementi, anche di finitura, atipici e non consoni rispetto al contesto architettonico esistente, oppure essere condotto a livello di tutto l'edificio su cui si interviene.
2. Ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni e alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario ed i rapporti metrici degli elementi architettonici.
3. Nei casi di riqualificazione energetica con la realizzazione di rivestimenti termico "a cappotto", questi sono sempre ammessi e qualora i prospetti presentino un apparato decorativo, lo stesso dovrà essere replicato integralmente sulla nuova facciata. In caso di edifici ritenuti di valore dagli strumenti urbanistici vigenti (zone R1 e R2 - zone Vs1 e Vs - edifici presenti all'impianto del Nuovo Catasto anno 1954, etc.) il rivestimento termico "a cappotto" è subordinato ad acquisizione di atto di assenso rilasciato dal competente Ufficio comunale.

Articolo 91 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Fatte salve le disposizioni sovraordinate vigenti in materia, che integrano e sostituiscono le seguenti disposizioni ove concorrono, sono stabilite le seguenti regole in ragione del pertinente tema in esame.

2 Riservatezza

- 2.1. Nel caso di previsione di alloggi direttamente prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico, siano essi destinati alla circolazione o alla sosta di persone o veicoli, il parapetto delle aperture ivi prospettanti deve presentare soluzioni tecniche utili a garantire la necessaria introspezione.

3. Sicurezza e protezione dell'utenza

- 3.1. Le finestre, i balconi e gli altri analoghi elementi della costruzione devono rispondere ai seguenti requisiti:
 - a) le finestre con parapetto pieno devono presentare il davanzale ad un'altezza non inferiore a ml 1,00 dalla quota del pavimento interno;
 - b) le finestre a tutt'altezza, o comunque apribili fino ad altezza inferiore a quella sopra descritta, devono essere dotate di ringhiera di un'altezza complessiva (parapetto pieno e/o ringhiera) non inferiore a ml 1,00.

- 3.2. Nessuna delle parti che delimitano uno spazio destinato alla permanenza od al transito di persone deve presentare sporgenze pericolose per l'incolumità delle medesime.

4. Pensiline e terrazzi a sbalzo

- 4.1. Le pensiline e/o i terrazzi a sbalzo, qualsiasi sia la loro sporgenza, devono in ogni caso mantenere un'altezza libera non inferiore a ml 2,50, misurata dal marciapiede (se non presente dal piano di calpestio) al punto più basso della pensilina e/o terrazzo. Detta altezza potrà essere diminuita fino a ml 2,20 misurata dal marciapiede (se non presente dal piano di calpestio) per esigenze di composizione e rapporti metrici degli elementi architettonici della facciata.

- 4.2. In nessun caso sono ammesse pensiline e/o i terrazzi a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici di sporgenza superiore alla larghezza del marciapiede se presente, e comunque a ml 1,50. La sporgenza non deve comunque mai interessare la viabilità carrabile.

- 4.3. Tutte le pensiline e/o i terrazzi a sbalzo, di qualsiasi altezza e sporgenza, devono essere collocati in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

5. Infissi ed affissi

- 5.1. Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi verso l'interno dell'edificio.

- 5.2. Quando ciò non sia possibile, ovvero quando debbano aprirsi verso l'esterno ai fini di assicurare il rispetto di specifiche normative, le porte devono essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.

- 5.3. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere ed altri simili affissi possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno ml 2,50 dal marciapiede (se non presente dal piano di calpestio).

Articolo 92 – Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dallo strumento urbanistico conformativo, dal presente RE, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza anche maggiore per comprovati motivi funzionali, ambientali e di sicurezza del traffico.
2. Ai fini di sicurezza del traffico può essere disposta la rimozione di ostacoli visivi, che ne compromettano una adeguata funzionalità.

Articolo 93 – Disposizioni di particolare tutela e piano del colore

1. Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio.
2. È vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.
3. Disposizioni relative alle tinteggiature possono essere contenute in un Piano del Colore, cui si rinvia integralmente.
4. Per la tinteggiatura di edifici con colori diversi rispetto all'esistente, le coloriture devono essere realizzate in riferimento all'ambiente, ai colori tradizionali dell'abitato con preferenza di quelli relativi alle tonalità calde riconducibili alle "terre". Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che creino contrasti violenti o che alterino l'aspetto estetico dell'abitato.
5. In ogni caso la scelta del tipo di colorazione dovrà essere preventivamente concordato con il Responsabile dello SUE, previa campionatura sul posto o con la condivisione di immagini fotografiche.

Articolo 94 – Coperture degli edifici

1. La morfologia delle coperture degli edifici deve essere consona al contesto e alle caratteristiche storico morfologiche dell'edificio.
2. I manti di copertura originari e tipici della tradizione, appartenenti agli edifici inseriti all'interno degli insediamenti storici R1 e R2 o all'interno delle zone Vs1 e Vs o edifici soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo (sigla re) o edifici soggetti a ristrutturazione edilizia limitata (sigle rl1 e rl2) o edifici classificati Ve con le precisazioni di cui all'art. 37 del vigente Piano Operativo, costituiti da elementi in pietra o laterizio devono essere mantenuti e conservati, anche nel caso di interventi meramente manutentivi, salvo comunque che il riutilizzo degli elementi smontati sia impossibile per il loro evidente deterioramento o degrado. Per tutti gli altri edifici è ammesso l'uso di elementi di cemento (tegole marsigliesi o coppi e tegole o lastre di pietra) analoghi ai corrispondenti elementi in laterizio o pietra per forma e cromia.

Articolo 95 – Illuminazione pubblica

1. Gli impianti di illuminazione pubblica devono essere progettati ed eseguiti in conformità alle norme specifiche in materia, secondo le vigenti disposizioni di sicurezza e di quanto disposto nelle N.T.A. del Piano Operativo Comunale vigente, cui si rinvia integralmente.

Articolo 96 – Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici)

1. Fatte salve le disposizioni sovraordinate vigenti in materia, che integrano e sostituiscono le seguenti disposizioni ove concorrono, per la realizzazione o modifica degli impianti tecnologici a servizio degli edifici sono stabilite le seguenti regole in ragione del pertinente tema in esame.

2. Impianti tecnologici

- 2.1. Non è consentita l'installazione di impianti tecnologici a vista sulle facciate prospettanti la pubblica via o piazza, salvo la possibilità di provvedere con accorgimenti progettuali atti ad impedirne la visibilità.

3. Pannelli solari e fotovoltaici

- 3.1. I pannelli solari termici o fotovoltaici sulle coperture inclinate degli edifici, ritenuti di Valore dal Piano Operativo comunale (zone R1 e R2 - zone Vs1 e Vs - edifici presenti all'impianto del Nuovo Catasto anno 1954, etc.), devono rispettare i seguenti criteri progettuali, fermo restando la necessità di acquisire l'Autorizzazione sui Beni Culturali o Paesaggistici se dovuta:

- a) i pannelli da installarsi sulle coperture inclinate dovranno essere posizionati in parallelo con la falda di copertura e preferibilmente essere integrati nella stessa;
- b) i pannelli dovranno essere realizzati con superfici dello stesso colore della copertura o scuri e non riflettenti e avere conformazione regolare quadrata o rettangolare o comunque congruente con la conformazione della falda;
- c) non è consentita l'installazione di serbatoi di accumulo o di altri simili componenti degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili a vista sulle coperture;

- d) la progettazione dell'intervento dovrà garantire il minor impatto visivo ed il corretto inserimento nel contesto senza pregiudicare il valore storico-artistico e tipologico degli edifici.
- 3.2 Ogni eventuale richiesta di deroga alle direttive sopra indicate, accuratamente motivata e specificata, è subordinata al preventivo rilascio di atto di assenso ai sensi dell'art. 147 della L.R.T. n. 65/2014;
- 3.3 Non è consentita l'installazione a vista dei serbatoi di accumulo o di altri simili componenti degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.
- 3.4 L'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici sulle coperture è altresì subordinata al posizionamento di idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza come previsto dalle norme regionali vigenti.

4. Antenne e parabole

- 4.1. Le antenne e le parabole devono proporre forme tecnicamente ridotte ed essere posizionate solamente sulla copertura degli edifici, salvo la dimostrazione di non visibilità dagli spazi pubblici.
- 4.2 È prevista espressa deroga per gli apparati ADSL per i quali, in caso di evidente necessità, può essere concessa, al fine di migliorare la ricezione, l'installazione in facciata. In questo caso dovranno essere approntate misure di mitigazione per un migliore inserimento dell'apparato.

Articolo 97 – Serramenti esterni degli edifici

1. Per l'installazione di nuovi infissi, il recupero o il rifacimento degli infissi esistenti devono essere utilizzati materiali di colorazione idonea non contrastanti e con la tipologia delle aperture e con la connotazione dell'immobile e del contesto, nel rispetto delle disposizioni specifiche contenute nel presente RE e nelle N.T.A. del Piano Operativo Comunale vigente, a cui si rinvia integralmente.

Articolo 98 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe, Cartelloni pubblicitari

1. Insegne commerciali o di esercizio

1.1. Fatte salve le disposizioni sovraordinate vigenti in materia, che integrano e sostituiscono le seguenti disposizioni ove concorrono, per la nuova installazione di insegne sono stabilite le seguenti regole in ragione del tipo in esame:

- a) L'aspetto esteriore delle insegne (materiali, colori e grafica) deve essere coerente con il carattere della facciata, perseguiendo equilibrio cromatico ed architettonico;
- b) Le insegne non possono occludere o sovrapporsi a partiture murarie o particolari architettonici significativi degli elementi di facciata;
- c) le insegne a bandiera non dovranno avere sporgenza sul suolo pubblico ove creino problemi di funzionalità dell'infrastruttura stradale;
- d) Le insegne collocate su supporto proprio su resede di pertinenza degli edifici, non possono interferire con la segnaletica stradale;

1.2 Negli edifici ritenuti di valore dal Piano Operativo comunale (zone R1 e R2 - zone Vs1 e Vs - edifici presenti all'impianto del Nuovo Catasto anno 1954, etc.), fatte salve le insegne regolamentari per farmacie e tabacchi, è prescritto che le insegne, devono essere progettate in coerenza con i caratteri architettonici e decorativi di facciata e dimensionate in modo da contenere strettamente la denominazione dell'attività, devono essere collocate all'interno del perimetro delle aperture o in spazi appositamente individuati in ragione della partizione della facciata; in caso di dimostrato impedimento possono essere collocate sul coronamento superiore delle stesse;

2. Tende parasole

2.1. Le tende devono essere di tipologia, materiali e colori tali da armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio in cui devono essere collocate, senza comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata. La loro apposizione non può occludere o sovrapporsi a partiture murarie o particolari architettonici significativi degli elementi di facciata. Nello stesso edificio tutte le tende devono rispondere a criteri di unitarietà, per forma, colore, materiale e dimensioni.

2.2 Le tende aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico non devono ostacolare la visibilità della segnaletica stradale e altre indicazioni di pubblica utilità e, se aggettanti su marciapiede o aree pedonalizzate, hanno altezza minima da terra di mt. 2,20 (misurata al bordo inferiore di eventuali appendici).

3. Cartelli pubblicitari

3.1. La materia relativa alla cartellonistica pubblicitaria è disciplinata dal D. Lgs. n. 285/1992: Nuovo Codice della Strada e dal D.P.R. n. 495/1992: Regolamento di attuazione del Codice della Strada, cui si rinvia integralmente.

Articolo 99 – Muri di cinta e recinzioni

1. Resta fermo quanto previsto dalle disposizioni normative sovraordinate e dalle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti in ordine alla tutela delle aree degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale.
2. Le recinzioni con valore storico testimoniale debbono essere mantenute ed eventuali interventi di ripristino di tratti mancanti devono essere eseguiti utilizzando gli stessi materiali, posti in opera con appropriate tecniche costruttive.
3. Le caratteristiche formali e dimensionali da rispettare nella realizzazione di nuovi muri di cinta o nella sostituzione di quelli esistenti sono quelle riportate nell'articolo 110 del presente RE.

Articolo 100 – Beni culturali e edifici storici

1. Resta fermo quanto previsto dalle disposizioni normative sovraordinate e dalle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti in ordine alla tutela di edifici e aree di interesse storico-architettonico e testimoniale.

Articolo 101 – Cimiteri monumentali e storici

1. Resta fermo quanto previsto dalle disposizioni normative sovraordinate e dalle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti in ordine alla tutela di edifici e aree di interesse storico-architettonico e testimoniale.
2. Gli interventi edilizi nei cimiteri monumentali e storici esistenti da oltre settanta anni, sono sottoposti all'acquisizione preventiva del nulla-osta della Soprintendenza con le procedure stabilite dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

Articolo 102 – Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

1. Tutti i luoghi pubblici urbani dovranno essere progettati nel rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza ed essere dotati di impianti di videosorveglianza, laddove lo richiedano le esigenze d'uso, nonché nel rispetto delle disposizioni per la sicurezza e prevenzione impartite dagli Organi di Governo per i luoghi deputati ad ospitare pubblici spettacoli, manifestazioni, mercati.

CAPO SESTO – ELEMENTI COSTRUTTIVI

Articolo 103 – Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati al fine di garantire a chiunque la piena utilizzazione degli ambienti edificati e degli spazi esterni e pertanto essere conformi alla vigente disciplina in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Tutti gli interventi non devono in ogni caso peggiorare le condizioni di accessibilità esistenti.

Articolo 104 – Serre bioclimatiche

1. Il RE richiama e recepisce integralmente le disposizioni regionali emesse in relazione alla Unificazione di Definizioni e Parametri Urbanistici e Edili per il Governo del Territorio ed in particolare il suo art. 57.
2. La realizzazione di serre solari, deve essere effettuata nel rispetto delle sovraordinate normative di settore, regionali e statali, aventi specifica incidenza, nonché nel rispetto delle disposizioni specifiche contenute nel presente RE e nelle N.T.A. del Piano Operativo Comunale vigente, a cui si rinvia integralmente.

Articolo 105 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Tutti gli interventi per la realizzazione e l'installazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, sono eseguiti nel rispetto delle sovraordinate normative di settore, regionali e statali, aventi specifica incidenza, nonché nel rispetto delle disposizioni specifiche contenute nel presente RE e nelle N.T.A. del Piano Operativo Comunale vigente, a cui si rinvia integralmente, fermo restando la necessità di acquisire i nulla osta e le autorizzazioni eventualmente necessarie, ivi compresa l'Autorizzazione sui Beni Culturali o Paesaggistici.

Articolo 106 – Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Nei casi di riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali dovrà essere salvaguardata la conservazione delle forme di riconoscibile valore estetico, utilizzando materiali e accessori simili agli originari, senza determinare alterazioni che rechino pregiudizio o occludano la vista di particolari architettonici o decorativi di valore.
2. I canali di gronda ed i discendenti pluviali, sugli immobili di valore storico-architettonico, dovranno generalmente essere realizzati in rame o lamiera color rame.

3. Nel caso di rifacimento della copertura è consentito un incremento dell'altezza dei fronti dell'edificio nelle dimensioni massime di 30 cm. per l'inserimento di cordoli perimetrali, laddove è consentito dal vigente Piano Operativo, ferma restando la conservazione degli elementi architettonici preesistenti dell'edificio (solai, architravature, cornici, decorazioni).

Articolo 107 – Strade e passaggi privati, cortili

1. I nuovi edifici devono avere accesso diretto dalla strada pubblica, ovvero da spazi privati ad essi asserviti, che garantiscano l'accessibilità pedonale e veicolare attraverso percorsi separati dotati delle minime componenti infrastrutturali e soddisfino requisiti di sicurezza e funzionalità, garantendo agevole transito ai mezzi di soccorso e di prevenzione incendi.

Articolo 108 – Cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. Nella realizzazione di nuovi edifici o nella completa ristrutturazione di quelli esistenti è consentita la costruzione di cavedi, pozzi luci o chiostrine, esclusivamente per dare luce e aria a locali di servizio (bagno cucinotto, ...).

Articolo 109 – Intercapedini e griglie di aerazione

1. Ogni edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante dagli agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.

2. Anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

3. I locali agibili, posti al piano terreno, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal sottostante terreno di 30 cm.

4. Alle presenti disposizioni in argomento possono fare eccezione solo le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche prescritte ed il progetto dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguitamento dei requisiti citati.

5. Qualora i locali risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata e la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del loro piano di calpestio.

6. Le griglie di aerazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte.

7. Il solaio dei locali deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

Articolo 110 – Muri di cinta e recinzioni

1. I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici e dovranno garantire il decoro dell'ambiente circostante, la tutela del paesaggio e rispettare le disposizioni specifiche contenute nel presente RE e nelle N.T.A. del Piano Operativo Comunale vigente, a cui si rinvia integralmente.

2. In prossimità degli incroci stradali o delle curve cieche le siepi e le recinzioni debbono essere realizzate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico: gli Uffici comunali competenti potranno dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità.

3. Non sono generalmente ammesse recinzioni costituite da: blocchi di calcestruzzo lasciati a vista, muri in c.a. a vista, ringhiere metalliche non vernicate, salvo specifiche motivazioni e contesti.

4. Le presenti norme, relative alle recinzioni, non si applicano in tutte quelle parti di territorio in cui sia vigente uno strumento urbanistico attuativo di dettaglio, che contenga prescrizioni particolari diverse.

4. In linea generale l'altezza di metri 1,50 potrà essere superata solo in contesti dove una maggiore altezza, sia una caratteristica tipologica diffusa, e nel caso siano giustificate da esigenze architettoniche di continuità di fronti murati, nonché per protezione da ungulati o altri animali, e previa acquisizione di atto di assenso rilasciato dal competente Ufficio comunale.

5. Eventuali nuovi muri di sostegno dei terrapieni, ad esclusione delle opere pubbliche e salvo il caso di rampe di accesso a locali interrati, non devono superare, l'altezza di m.1.50, salvo casi di comprovata particolare situazione morfologica e dovranno essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante ed in modo da inserirsi nel contesto ambientale circostante. Non è pertanto consentito lasciare a faccia vista il calcestruzzo di struttura che dovrà sempre essere rivestito o intonacato. I muri di contenimento storici in

pietra, nel caso di cedimento e/o necessità di ricostruzione per cause di forza maggiore, dovranno essere ricostruiti in pietra o con paramento in pietra locale.

6. Distanze dal ciglio stradale

6.1. Le opere di recinzione dovranno essere realizzate nel rispetto della distanza dal ciglio stradale come previsto dal D.Lgs n. 495/1992 e ss.mm.ii. con i necessari nulla osta dell'ente proprietario della strada stessa se diversa dal Comune, con le seguenti precisazioni:

- Fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale da rispettare per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 5 m per le strade di tipo B;
 - b) 3 m per le strade di tipo C;
 - c) 0,9 m per le strade di tipo F.
- All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m. 0,9 per le strade di tipo F. Per gli altri tipi di strade valgono le prescrizioni che potranno essere impartite in sede di rilascio del nulla osta da parte dell'ente proprietario della strada stessa se diversa dal Comune.

Articolo 111 – Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali

1. Resta fermo quanto previsto dalle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti in ordine alla tutela di edifici e aree di interesse storico-architettonico e testimoniale, cui si rimanda integralmente.

Articolo 112 – Dispositivi relative alle aree di pertinenza

1. Le disposizioni relative alle aree di pertinenza Aree a Verde sono contenute nel presente RE e nelle N.T.A. del Piano Operativo Comunale vigente, a cui si rinvia integralmente.

Articolo 113 – Piscine e altre opere di corredo agli edifici (manufatti pertinenziali)

1. Ferme restando le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni normative regolamentari sovraordinate e del presente RE in ordine alla impermeabilità o alla tutela di aree scoperte di pregio e nelle aree e edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale, nelle aree di pertinenza e negli spazi esterni degli edifici sono ammessi i seguenti manufatti, che costituiscono opere prive di rilevanza edilizia ai sensi dell'art. 137 della L.R. 65/2014 e s.m.i., per i loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità:

2. Barbecue o piccoli forni

2.1. Manufatti semplicemente appoggiati e facilmente rimovibili, nel numero massimo di uno per resede di pertinenza. Dovranno essere realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ed ambientale dei luoghi.

2.2. La loro altezza complessiva non potrà eccedere i ml. 2,50 (misurati dal piano di campagna, al punto di inizio della canna fumaria) e non dovranno emettere fumi lungo facciate di edifici, e pertanto dovranno essere posti a debita distanza dagli edifici circostanti, tale da evitare immissioni moleste.

3. Casette in legno

3.1. Manufatti appoggiati al suolo direttamente o mediante sistemi di ancoraggio al terreno facilmente removibili, con ingombro esterno non superiore a mq 9,00 e altezza massima inferiore a ml 2,40, destinati a ripostiglio o deposito per attrezzi da giardino, realizzate e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ed ambientale dei luoghi, non allacciati a pubblici servizi, salvo la rete dell'energia elettrica e nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza, realizzati nel rispetto delle distanze dettate dal Codice Civile.

4. Serre

4.1. Strutture realizzate in legno o in metallo : strutture leggere realizzate in legno o metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato nelle gradazioni bronzo/oro/argento), chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq 20,00 e altezza massima non superiore a 2,20 m, destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino, realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ed ambientale dei luoghi, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza.

5. Gazebo

5.1. Manufatto di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni privati, costituito da struttura verticale astiforme in legno o metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato nelle gradazioni bronzo/oro/argento), con copertura permeabile in tela o canniccio, a condizione che sia realizzato e mantenuto

nel rispetto del decoro estetico ed ambientale dei luoghi, completamente aperto su tutti i lati, con superficie massima di mq 20,00 (eventuali esigenze di superficie maggiore, adeguatamente motivate, dovranno acquisire atto di assenso rilasciato dal competente Ufficio comunale) ed altezza al colmo non superiore a 3,00, nel numero di uno per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza.

6. Pergolati e pergole bioclimatiche

6.1. Struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni privati, composta da elementi verticali e da sovrastanti elementi orizzontali in legno o metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato nelle gradazioni bronzo/oro/argento), atta a consentire il sostegno del verde rampicante o di eventuali teli ombreggianti, i cui elementi orizzontali non siano impostati a quota superiore a ml. 3,00. orizzontali non devono essere impostati a quota superiore a metri 3,00.

6.2. Non è ammesso più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascuna area condominiale/a comune.

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

6. Copri e Scopri

6.1. Coperture retrattili a servizio di insediamenti produttivi, o comunque con destinazione assimilabile, realizzate con strutture leggere completamente amovibili, che assolvano esclusivamente alla funzione di carico, trasporto e scarico a servizio dell'attività, mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione delle operazioni predette e pertanto posizionate nelle vicinanze degli accessi all'edificio.

7. Ricoveri per animali da affezione o ricoveri per altri animali di piccola taglia, ecc.

7.1. Piccoli manufatti destinati a cuccie per cani o ricoveri per altri animali di piccola taglia o da affezione a condizione che siano realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ed ambientale dei luoghi, delle norme igienico – sanitarie, dei limiti consentiti di inquinamento acustico e del regolamento comunale per la tutela degli animali e polizia veterinaria di cui alla delibera del Consiglio Comunale n° 04 del 26/01/2005 a cui si rinvia integralmente.

7.2. In particolare è vietato l'utilizzo di materiali di recupero quali assi, lastre di plastica o di metallo, cartelloni, ecc. L'altezza dei manufatti non potrà superare metri 1,80.

7.3. Questi piccoli manufatti potranno essere ammessi all'interno del limite del territorio urbanizzato, ma con un limite di superficie di mq 4,00. Manufatti con superfici maggiori potranno essere ammesse, ove non vietato, solo nel Territorio rurale con le prescrizioni di cui al vigente Piano Operativo.

8. Piscine

8.1. Ferme restando le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni normative regolamentari sovraordinate e del presente regolamento in ordine alla impermeabilità o alla tutela di aree scoperte di pregio e delle aree e edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale, nelle aree di pertinenza e negli spazi esterni degli edifici è ammessa la realizzazione di piscine scoperte fuori terra, semplicemente appoggiate sul terreno con altezza massima di ml 1,50 ed opportunamente schermate e devono rispettare le indicazioni di seguito riportate:

- a) i volumi tecnici o gli spogliatoi siano reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno dei volumi esistenti o di progetto;
- b) non comportino alterazione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali e siano coerenti con i segni dei luoghi, rispettando in particolare la tessitura territoriale del Territorio Rurale;
- c) la pavimentazione circostante sia realizzata in materiali consoni al contesto;
- d) che venga acquisito parere favorevole da parte dell'ente gestore dell'acquedotto pubblico nel solo caso che la fonte di approvvigionamento idrica è l'acquedotto pubblico.

8.2 La realizzazione delle piscine scoperte completamente interrate o fuori terra è consentita esclusivamente nell'area di pertinenza delle abitazioni, in posizione tale da ridurre al minimo i movimenti di terra e tenendo conto della struttura geomorfologica del suolo, degli allineamenti esistenti (filari, struttura agraria, muri di recinzione e contenimento) e degli elementi relativi al corretto inserimento ambientale, di cui si dovrà dare conto. Il progetto per la loro realizzazione dovrà obbligatoriamente prevedere un sistema di depurazione e ricircolo dell'acqua indicando comunque le fonti di approvvigionamento idrico, le quantità di acqua prelevata ed il sistema di scarico delle acque reflue e si dovrà acquisire il parere favorevole da parte dell'ente gestore dell'acquedotto se la fonte di approvvigionamento idrica è l'acquedotto pubblico. Per ridurre l'impatto ambientale il vano tecnico dovrà essere completamente interrato ed il rivestimento della vasca di colore neutro (sabbia, celeste o verde) o comunque tale da essere finalizzato a minimizzare l'impatto visivo e paesaggistico. I bordi e la pavimentazione circostante dovranno essere realizzati con materiali antiscivolo preferibilmente di tipo tradizionale (cotto, pietra o legno). Tali manufatti potranno essere collocati a non meno di ml. 3,00 dal confine di proprietà o da spazi ed aree pubbliche. Questo tipo di piscina è da considerarsi opera pertinenziale ma soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera m).

TITOLO QUARTO – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Articolo 114 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. La vigilanza sull'attività urbanistico edilizia viene esercitata dal Comune, attraverso i Servizi Edilizia Privata e Polizia Municipale, per assicurarne la rispondenza alle norme di Legge e di Regolamento, alle prescrizioni degli Strumenti Urbanistici nonché alle modalità esecutive fissate nei Titoli Abilitativi o nelle Comunicazioni.
2. Sono dettate specifiche disposizioni per le Sanatorie Edilizie e le sanzioni amministrative, raccolte nell'apposito allegato al presente RE (**Allegato C**).

Articolo 115 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. I sopralluoghi di accertamento sul cantiere, anche d'iniziativa del personale comunale incaricato, possono essere eseguiti, senza alcun preavviso, fino al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, ove dovuto, ovvero fino alla verifica dell'effettivo completamento di tutte le opere previste nel progetto.
2. Nel cantiere ove sono in corso i lavori, deve essere permesso il libero accesso al personale comunale incaricato, al personale dell'Azienda USL, agli ispettori del lavoro, ed alle persone istituzionalmente competenti che leggi e/o normative individuano per i controlli di loro spettanza.
3. L'inosservanza delle predette norme comporta l'applicazione a carico del titolare dell'atto abilitante, del direttore dei lavori e del costruttore, delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni legislative in materia, oltre quelle del presente Regolamento

Articolo 116 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Quando le violazioni del RE non sono già sanzionate da normative nazionali, regionali o altri regolamenti comunali, si applicano le disposizioni come determinate nell'apposito allegato al presente regolamento (**Allegato C**).
2. Ai sensi dell'art. 16 della L 689/1981 è ammesso il pagamento della sanzione in misura ridotta, entro 60 giorni, applicando la minor somma tra il doppio del minimo e un terzo del massimo.
3. Con provvedimento motivato, oltre all'applicazione della sanzione, viene intimato al trasgressore di conformarsi alle disposizioni del RE.

TITOLO QUINTO – NORME TRANSITORIE

Articolo 117 – Aggiornamento del regolamento edilizio

1. In caso di modifiche o integrazioni alle disposizioni normative e regolamentari nazionali e regionali, le stesse si intendono recepite e sostituite nel presente RE anche in assenza di esplicito atto da parte del Comune.
2. In caso di disposizioni divergenti tra il presente RE ed altri regolamenti comunali prevalgono quelle del presente RE.
3. Gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione contenuti nell'allegato A (contributi ed Oneri di Urbanizzazione) del presente Regolamento Edilizio in forma di tabelle sono soggetti ad aggiornamento annuale con l'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) determinato dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), l'aggiornamento di detti importi è a carico dell'Ufficio Tecnico Comunale che provvederà in merito, aggiornando le relative tabelle.

TITOLO QUARTO – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Articolo 118 – Disposizioni transitorie

1. Le regole contenute nel presente RE avranno effetto dal giorno di entrata in vigore del presente RE e sono abrogate quelle del precedente.
2. Alle pratiche edilizie presentate prima dell'entrata in vigore del presente RE si applicano le prescrizioni regolamentari vigenti al momento della presentazione.
4. Ad esclusione delle varianti in corso d'opera, che non comportano la sospensione dei lavori, quelle presentate successivamente alla data di cui al comma 1 sono realizzate secondo il presente RE.

ALLEGATI:

Allegato A – Contributi ed Oneri di Urbanizzazione

Allegato B – Documentazione digitale e indicazioni sulla documentazione da allegare alle pratiche edilizie

Allegato C – Sanatorie edilizie e sanzioni

Allegato D – Incentivi

ALLEGATO A – CONTRIBUTI ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

Articolo 1 – Disposizioni generali

1. Il presente Allegato disciplina le modalità per la determinazione e il versamento del contributo relativo ai Titoli Abilitativi e alla Comunicazioni dell'Attività Edilizia.

Articolo 2 – Oneri di urbanizzazione

1. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si applicano le tabelle di seguito indicate, in cui sono distinti usi e tipi d'intervento, tabelle che sono soggette ad aggiornamento annuale con l'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) determinato dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

2. Scomputi

2.1. Nelle ZONE DI COMPLETAMENTO (Tipologie R3 e R4), a scomputo del contributo, ai fini della formazione del titolo edilizio l'interessato può obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione primaria, ma tale scomputo non potrà comunque superare la misura del valore dei contributi di urbanizzazione primaria dovuti ed incidere su quello dei contributi di urbanizzazione secondaria.

2.2. Nelle ZONE DI ESPANSIONE (Tipologie R4a – R4b – R4c – R5) ed in quelle soggette alla formazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati, le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite a totale carico dei privati proponenti ed in tal caso la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria non è più dovuta; la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione secondaria è scomputabile, a seguito della realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria, solo per una quota massima del 75% del valore calcolato di tale parte del contributo.

2.3. Lo scomputo in entrambi i casi di cui ai commi precedenti dovrà in ogni caso essere autorizzato dal competente organo comunale con provvedimento deliberativo contenente le modalità e le garanzie previste.

3. Mutazione della destinazione d'uso

3.1. Le destinazioni a Servizi Pubblici non realizzate dagli Enti Pubblici competenti o non messe in opera da Associazioni Private o Private di tipo Sociale, che abbiano preventivamente convenzionato con l'Amministrazione Comunale le modalità con cui assicurarne l'interesse pubblico, sono assimilate alla destinazione Terziaria di tipo Direzionale e per tale ragione devono corrispondere il relativo contributo.

4. Aumento del numero di unità immobiliari

4.1. Nel caso di frazionamento da una a due unità immobiliari, la tariffa si applica all'unità di minore consistenza; in caso di frazionamento da una a più di due unità immobiliari la tariffa si applica al volume complessivo, escludendo il volume dell'unità di maggiore consistenza, fermo restando quanto previsto all'art.183, co. 3 della L.R. n. 65/2014. Qualora l'unità o le unità originarie sono oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia dovrà essere comunque corrisposto il costo di costruzione.

4.2 Ai sensi dell'art. 183 co. 3 della L.R. 65/2014, non sono soggetti al contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), gli interventi di manutenzione straordinaria (compreso il frazionamento) e di restauro di cui all'art. 136 comma 2 lett. a) e a bis) della L.R. 65/2014, ove non comportanti aumento della superficie utile dell'immobile. Pertanto, nel caso di aumento della SU (quali il passaggio dei vani da SA/snr a SU) il contributo è dovuto.

5. Varianti

5.1. Sono soggette al pagamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione solo le varianti in corso d'opera che comportano un aumento del carico urbanistico rispetto allo stato permesso, segnalato o comunicato.

5.2. Per tali varianti saranno applicate le tariffe relative alle opere di urbanizzazione vigenti alla data di formazione o deposito e il contributo deve essere calcolato in base all'incremento di carico previsto dall'intervento, rispetto a quanto legittimato.

Articolo 3 – Costo di costruzione

1. Il contributo afferente al Costo di Costruzione ai titoli edilizi è calcolato come quota dello stesso sulla base di quanto indicato nelle apposite tabelle di seguito indicate.

2. Gli interventi di ristrutturazione che non comportano aumento delle superfici utili e/o mutamenti della destinazione d'uso e/o aumento delle unità immobiliari è dovuto solo il costo di costruzione, altrimenti è dovuto sia il costo di costruzione che gli oneri di urbanizzazione, per gli interventi di ristrutturazione il costo di costruzione deve essere determinato mediante perizia, redatta da tecnico abilitato, in base ai prezzi dell'ultimo Prezzario Regione Toscana delle Opere Pubbliche edito al momento della perizia, applicando la percentuale del 7% (per gli edifici non residenziali la percentuale da applicare è quella di cui alla tabella allegata compreso

riduzioni). In quest'ultimo caso, qualora sia più favorevole il conteggio in base alla presente tabella compreso le riduzioni, potrà essere optato utilizzando l'apposito modello di cui al D.M. 10/05/1977 n° 801.

3. Il richiedente potrà in ogni modo calcolare il costo di costruzione in base alla tabella compreso le riduzioni, utilizzando l'apposito modello di cui al D.M. 10/05/1977 n° 801 senza determinarlo quindi con perizia.

4. Il contributo sul costo di costruzione NON È DOVUTO, per gli interventi su immobili a destinazione industriale e artigianale.

5. Varianti

5.1. Le diverse modalità di costruzione adottate in corsa d'opera o la previsione di maggiori opere comportano il ricalcolo del contributo relativo al costo di costruzione e il versamento di quanto dovuto.

5.2. Nel caso in cui non vi siano delle differenze di costo di costruzione delle opere tra quanto già calcolato e quanto indicato in variante, tale qualità potrà essere attestata nella forma dell'autocertificazione dalla Direzione dei Lavori.

Articolo 4 – Ulteriori specifiche sul contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione

1. Gli impianti di distribuzione carburanti sono assimilati alle attività commerciali al dettaglio e sono soggetti al contributo per oneri di urbanizzazione limitatamente alle consistenze costituenti superficie o volume, mentre il contributo per il costo di costruzione dovrà essere riferito all'importo totale delle opere di sistemazione funzionali all'utilizzo dell'area di intervento, determinato con perizia, redatta da tecnico abilitato, in base ai prezzi dell'ultimo Prezzario Regione Toscana delle Opere Pubbliche edito al momento della perizia, applicando la percentuale del 5%.

2. Per gli interventi sugli annessi ad uso agricolo per i quali non sussistano i presupposti per l'esenzione previsti dalle vigenti norme regionali in materia edilizia, per il calcolo del contributo si fa riferimento agli importi tabellari comunali riferiti alle attività produttive "zone industriali e artigianali normali". In tali casi il costo di costruzione non è dovuto.

3. All'interno degli insediamenti produttivi (industriali o artigianali) la creazione di spazi per portierato e sorveglianza, nonché di parti adibite ad uffici e locali di servizio (nei limiti dimensionali di cui alle vigenti disposizioni statali e regionali), è ricompresa nella destinazione d'uso produttiva dell'insediamento.

4. I depositi di merci o di materiali a cielo libero sono soggetti al contributo per oneri di urbanizzazione limitatamente alle consistenze costituenti superficie o volume, utilizzando al riguardo gli importi tabellari relativi al tipo di attività esercitata; mentre il contributo per il costo di costruzione dovrà essere riferito all'importo totale delle opere di sistemazione funzionali all'utilizzo dell'area di intervento.

5. La realizzazione di piscine ad uso privato comporta la corresponsione del solo contributo per il costo di costruzione, nella misura del 10% dell'importo totale delle opere da realizzarsi, comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante da apposita perizia a firma del progettista e/o del direttore dei lavori.

6. Per la realizzazione di parcheggi, box e posti auto non pertinenziali totalmente o prevalentemente interrati, il contributo per gli oneri di urbanizzazione è fissato nella stessa misura di quello previsto per le nuove costruzioni con destinazione d'uso commerciale- direzionale-turistico.

7. Gli impianti sportivi sono assoggettati al pagamento solo se realizzati da privati, per uso diverso da quello familiare, e la volumetria edificata effettiva equiparando l'intervento ad attività turistica; gli impianti realizzati da associazioni socioculturali o del volontariato sono esenti se sottoposti ad apposita convenzione.

8. Nell'ambito della medesima categoria, il passaggio da un vano accessorio (s.n.r./SA) a vano principale è considerato aumento del carico urbanistico e pertanto soggetto al contributo ad esclusione del caso in cui sia stato corrisposto il contributo della nuova edificazione, salvo l'adeguamento del costo di costruzione.

9. La sostituzione edilizia, ai fini della individuazione del contributo, è assimilata alla nuova costruzione, mentre la ristrutturazione conservativa e ricostruttiva è soggetta a contributo esclusivamente qualora si verifichi un aumento del carico urbanistico e/o un aumento delle superfici utili e/o mutamenti della destinazione d'uso, altrimenti viene applicato il solo costo di costruzione.

10. Edificio unifamiliare

10.1. Si considerano "unifamiliari", ai fini dell'applicazione della riduzione del costo di costruzione, le costruzioni composte da una sola unità immobiliare che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome anche se facenti parte di una schiera o di un complesso articolato con modeste intrusioni in edifici contigui.

10.2. Non si considerano unifamiliari i residences e gli immobili o parte di essi a destinazione alberghiera o ad essa assimilabile. Non sono considerati unifamiliari gli edifici che pur ospitando una sola famiglia, hanno particolari caratteristiche tipologiche e strutturali in relazione alle quali non possa riconoscersi all'edificio stesso, un rapporto stretto ed adeguato con il nucleo familiare ospitato (ad esempio: ville, etc.).

10.3. Affinché si verifichino le condizioni di riduzione del costo di costruzione, è necessario che anche nella configurazione modificata prevista dal progetto permangano, oggettivamente riscontrabili, le caratteristiche tipologiche di unifamiliarità dell'edificio e purché la superficie complessiva dopo l'intervento non superi mq 105.

Articolo 5 – Versamento del contributo

1. L'intero ammontare del contributo, o nel caso di rateizzazione, l'importo della prima rata di esso, dovranno essere corrisposti prima del rilascio del Permesso o al deposito della Segnalazione o della Comunicazione.
2. Decorsi 120 giorni dal ricevimento della lettera di trasmissione del conteggio del contributo da parte del Comune senza che il pagamento sia stato effettuato, si procederà all'archiviazione della pratica, senza ulteriori comunicazioni.
3. L'intero importo del contributo può essere rateizzato in non più di sei rate semestrali ed in tale ipotesi, gli obbligati sono tenuti a prestare al Comune idonee garanzie fideiussorie, esclusivamente bancarie o assicurative, pari all'importo da rateizzare; le rate semestrali avranno decorrenza dalla data di rilascio del Permesso o dalla data di validità della Segnalazione o della Comunicazione.
4. Qualora il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione risulti complessivamente superiore a € 1.000,00 (mille) è consentita la rateizzazione con un numero massimo di 6 rate da versare secondo le seguenti modalità:
 - a) la prima rata dovrà essere pari al 40% del totale del contributo;
 - b) le cinque rate successive dovranno essere corrisposte semestralmente per un importo pari al 12% per ciascuna rata.
4. Se il contributo complessivo è inferiore a € 1.000,00 esso è corrisposto per intero prima del rilascio del Permesso oppure al deposito della Segnalazione o della Comunicazione.
5. La monetizzazione degli spazi pubblici non realizzati deve essere corrisposta per intero ed in un'unica soluzione prima del rilascio del permesso o al deposito della Segnalazione o della Comunicazione.
6. I contributi e l'oblazione dovuti a seguito di richieste di Sanatoria Edilizia sono dovuti per intero prima del rilascio del titolo. In caso di richiesta di rateizzazione è possibile la rateizzazione della quota dell'oblazione e dei contributi alle seguenti condizioni:
 - a) Il rilascio del titolo legittimante dovrà avvenire solo ad avvenuto pagamento dell'ultima rata;
 - b) Il numero massimo di rate è pari a sei da corrispondere in un anno o maggiore di un anno (su richiesta e solo per motivate necessità) con i relativi interessi legali;
 - c) l'oblazione ed il contributo dovuti dovranno essere corrisposti entro trenta giorni dalla notifica della determinazione della sanzione amministrativa per un importo pari al 40% della sanzione complessiva e contestualmente dovrà essere richiesta la rateizzazione della parte residua;
 - d) In caso di rateizzazione l'interessato procede direttamente al versamento della prima rata, nei termini specificati sopra indicati, producendo al competente ufficio comunale le ricevute di pagamento nonché la polizza fideiussoria, comprensiva degli interessi legali, per l'importo residuo dovuto.

7. Contributi afferenti pratiche di condono edilizio leggi nazionali e regionali (n° 47/’85 - 724/’94 – L.R. n. 53/2004 e s.m.i.)

- 7.1. Relativamente ai contributi concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) afferenti le pratiche di condono edilizio leggi nazionali e regionali (n° 47/’85 - 724/’94 – L.R. n. 53/2004) che alla data odierna sono ancora da conteggiare da parte del Competente Ufficio Comunale per carenza della documentazione tecnica non prodotta dal richiedente oppure benché già conteggiati a suo tempo non sono stati corrisposti, si dovrà fare riferimento ai criteri ed agli importi vigenti al momento del rilascio del titolo a sanatoria. Per le pratiche di condono edilizio che invece alla data odierna sono ancora da conteggiare i contributi concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) da parte del Competente Ufficio Comunale per motivazioni non imputabili al richiedente si dovrà continuare a fare riferimento ai criteri ed agli importi ante LR n° 52/’99 e s.m.i.
- 7.2. Per le pratiche di condono edilizio e regionali (n° 47/’85 - 724/’94 – L.R. n. 53/2004 e s.m.i.) ancora giacenti presso gli archivi comunale per far fronte alle spese di istruttoria che questa amministrazione comunale sta sostenendo per la loro definizione, definizione ad oggi non riuscita per lo più per carenza di documentazione tecnica non prodotta dal richiedente benché più volte richiesta, è necessario fissare il pagamento di una somma di € 250,00 a titolo di rimborso delle spese di istruttoria per la riattivazione delle pratiche precedentemente archivate.
- 7.3. Al fine di agevolare il completamento e la definizione delle pratiche di condono edilizio ancora giacenti presso l'archivio comunale, il rilascio del Permesso di Costruire e/o la presentazione di S.C.I.A. relative a fabbricati oggetto di opere contemplate in pratiche di condono edilizio leggi nazionali e regionali (n° 47/’85 - 724/’94 – L.R. n. 53/2004) non ancora definite non potranno avere corso se non verranno integrate con il rilascio del titolo a sanatoria relativo alla pratica di condono edilizio.

TABELLA - VALORE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DELLA LR N. 65/2014							
		TAB. A	TAB. B	TAB. C	TAB. D	TAB. E	
TIPO DI INTERVENTO		Residenziali Importi in €/mc	Industriale Artigianale (Normale) Importi in €/mq (3)	Industriale Artigianale (Speciali) (4) Importi in €/mq	Commerciale Turistico Direzionale Importi in €/mc	Commerciale All'Ingrosso Importi in €/mq	
	Restauro e Ristrutturazione Edilizia senza variazione d'uso (1)	U1	0,90	2,91	3,18	1,59	4,29
		U2	2,71	2,66	2,63	0,81	1,50
		TOT	3,61	5,57	5,81	2,40	5,80
Restauro e Ristrutturazione Edilizia con variazione d'uso (1)		U1	3,15	4,17	4,82	2,13	7,37
Ristrutturazione urbanistica		U1	3,89	9,25	7,97	7,11	14,35
		U2	11,74	8,75	6,57	3,59	5,01
		TOT	15,64	18,00	14,54	10,70	19,36
Nuova Edificazione con Indice < a 1,5 mc/mq oppure nel caso di ricostruzione a seguito demolizione senza aumento di volume (2)		U1	4,68	6,24	6,37	12,08	8,61
		U2	14,11	5,89	5,25	6,12	3,01
		TOT	18,79	12,14	11,62	18,20	11,61
Nuova Edificazione Indice compreso tra 1,5 e 3 mc/mq (2)		U1	4,76	5,21	6,64	11,85	9,22
		U2	14,35	4,92	5,47	6,00	3,20
		TOT	19,11	10,13	12,11	17,85	12,42
Nuova indice di fabbricabilità maggiore di 3 mc/mq (2)		U1	4,44	6,24	6,57	10,67	9,22
		U2	13,40	5,89	5,42	5,41	3,20
		TOT	17,84	12,14	11,99	16,08	12,42

Note:

- (1) così come definiti all'art. 135 comma 2, lett. d, L.R. n. 65/2014 e s.m.i.;
- (2) questi importi si applicano a seconda dell'indice di zona fissato dallo strumento urbanistico (o ricavabile sulla base del dimensionamento del relativo piano attuativo) anche per i seguenti interventi: Opere di installazione manufatti (art. 134 c. 1, lett. B LR n. 65/14) – Opere di sostituzione edilizia (art. 134 c. 1, lett. L LR n. 65/14) – Opere di ampliamento “una tantum” se previste dalle N.T.A. – Opere di ampliamento o sopraelevazione escluso i casi di cui all'art. 188 LR n. 65/14;
- (3) gli importi della presente tabella si applicano anche agli interventi realizzati con finalità rurali su immobili ad uso agricolo da operatori non in possesso del requisito soggettivo per la gratuità di cui all'art. 188, lett.A LR n. 65/14;
- (4) per categorie speciali si intendono le seguenti: alimentari – tessili – calzature – chimica ed affini – cartiere e cartotecniche;
- (per tutte le categorie) nell'ambito della medesima categoria, il passaggio da vani accessori (s.n.r.) a vani principali, è considerato aumento del carico urbanistico e pertanto soggetto al contributo ad esclusione del caso in cui sia stato corrisposto il contributo della nuova edificazione, salvo l'adeguamento del costo di costruzione.

TABELLA F - VALORE DEGLI ONERI VERDI AI SENSI DELLA LR N. 65/2014			
TIPO DI INTERVENTO		Importi in €/mc	Importi in €/mc
Intervento su immobili con destinazione d'uso non agricolo adibiti ad uso residenziale	U1	3,11	
	U2	9,40	
	TOT	12,51	
Intervento su immobili con destinazione d'uso non agricolo adibiti ad uso commerciale, direzionale e turistico	U1	3,78	
	U2	1,91	
	TOT	5,69	
Interventi su immobili con destinazione d'uso non agricolo adibiti ad uso artigianale, industriale (industrie normali) – N.B. : L'importo si applica anche su immobili con destinazione d'uso agricola che mutano la originaria destinazione di edifici rurali	U1	7,42	
	U2	7,01	
	TOT	14,43	
Interventi su immobili con destinazione d'uso non agricolo adibiti ad uso artigianale, industriale (industrie speciali)	U1	7,44	
	U2	6,13	
	TOT	13,57	
Interventi su immobili con destinazione d'uso non agricolo adibiti ad uso commerciale all'ingrosso	U1	7,37	
	U2	2,58	
	TOT	9,95	

TABELLA G – COSTO DI COSTRUZIONE			
INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE			
Come percentuale del costo di costruzione ottenuto calcolando le superfici residenziali secondo il modello A del DM10/05/1977 e applicando le percentuali di seguito specificate:			
1	ABITAZIONI aventi Superficie Utile	A Superiore a mq. 160 e accessori >= a mq.60 (1) B Compreso tra 160 e 130 e accessori <= di mq.55 (1) C Compreso tra 130 e 110 e accessori <= di mq.50 (1) D Compreso tra 110 e 95 e accessori <= di mq.45 (1) E Inferiori a mq. 95 e accessori <= di mq.40 (1)	7 % 6 % 6 % 3 % 3 %
2	Abitazioni aventi Caratteristiche di Lusso (DM 2/8/69)		10 %
3	Costruzioni impianti per attività Commerciali (2)		2%
4	Costruzioni impianti per attività Commerciali di media e grande distribuzione e commercio all'ingrosso		5%
5	Costruzioni impianti per attività Direzionali		10%
6	Costruzioni impianti per attività Turistica		2%
(1) Qualora la sup. degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria superiore			
(2) Esercizi di vicinato (Sup. di vendita fino a mq 300), secondo la definizione della normativa regionale sul commercio			
Le percentuali di applicazione sopra indicate sono ridotte di 1 punto percentuale nei seguenti casi:			
a) Per gli edifici che vengono dotati, ai fini del riscaldamento e/o condizionamento estivo di sistemi costruttivi ed impianti che utilizzano l'energia solare;			
b) Per gli edifici da realizzare con struttura portante in muratura di pietrame e/o laterizio;			
c) Per gli interventi di bioedilizia.			
COSTO DI COSTRUZIONE – Tipologia Destinazioni			Euro/mq
Costo di costruzione per edifici a destinazione RESIDENZIALE (D.M. LL.PP. 20/06/90 e aggiorn. ISTAT)			263,95
Costo di costruzione per edifici a destinazione TURISTICA – COMM. – DIREZIONALE – COMM all'ingrosso			263,95
COSTO DI COSTRUZIONE – Coefficienti di riduzione in relazione sub-categorie d'intervento			
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIE CONSERVATIVE: riduzione del costo di costruzione del 30%			
INTERVENTI PERTINENZIALI dalle vigenti norme regionali (art. 135 c.2 lett. e): riduzione del costo di costruzione del 25%			
Interventi di NUOVA COSTRUZIONE – SOSTITUZIONE EDILIZIA E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: coefficiente 1,00			
N.B.: Si precisa che gli interventi di ristrutturazione che non comportano aumento delle superfici utili e/o mutamenti della destinazione d'uso e/o aumento delle unità immobiliari è dovuto solo il costo di costruzione, altrimenti è dovuto sia il costo di costruzione che gli oneri di urbanizzazione, per gli interventi di ristrutturazione il costo di costruzione deve essere determinato mediante perizia, redatta da tecnico abilitato, in base ai prezzi dell'ultimo Prezzario Regione Toscana delle Opere Pubbliche edito al momento della perizia, applicando la percentuale del 7% (per gli edifici non residenziale la percentuale da applicare è quella di cui alla tabella allegata compresa riduzione). In quest'ultimo caso, qualora sia più favorevole il conteggio in base alla presente tabella compresa le riduzioni, potrà essere optato utilizzando l'apposito modello di cui al D.M. 10/05/1977 n° 801.			
N.B. Il contributo sul costo di costruzione NON È DOVUTO, per gli interventi su immobili a destinazione industriale e artigianale.			
N.B. Il contributo sul costo di costruzione NON È DOVUTO, per gli interventi realizzati con finalità rurali su immobili ad uso agricolo da operatori non in possesso del requisito soggettivo per la gratuità di cui all'art. 188, c.1 lett.A LR n. 65/14			

ALLEGATO B – DOCUMENTAZIONE DIGITALE E INDICAZIONI SULLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE PRATICHE EDILIZIE

Articolo 1 – Disposizioni generali

1.Le presenti specifiche disciplinano le modalità per l'invio o il deposito della documentazione tecnica in formato digitale, al fine di garantirne una piena lettura e comprensione dei contenuti.

Articolo 3 – Formati

1.Le istanze in modalità telematica, dovranno essere prodotte le seguenti tipologie di file:

CONTENUTO	FORMATO	ESTENSIONE	NOTE
Relazioni	Portable Document File	.pdf preferibilmente .pdf/a	Le pagine dovranno essere in formato A4
Elaborati grafici	Portable Document File Design Web Format	.pdf preferibilmente .pdf/a	I disegni dovranno essere di formato A4, A3, A1 o A0, ma preferibilmente di formato A3
Immagini digitali o scansionate	Joint Photographic Experts	.jpg .pdf preferibilmente .pdf/a	Le immagini dovranno essere composte in pagine di formato A4

2.L'invio di documenti elettronici firmati digitalmente avverrà esclusivamente secondo lo standard avente estensione del file “.p7m” e il suo nome completo dovrà presentare la seguente struttura:

nome del file originario non firmato	estensione originaria	.p7m
---------------------------------------------	------------------------------	-------------

3. Il nome dei file da inviare, indipendentemente dalle estensioni, dovrà essere riferito alla specifica procedura amministrativa e in ogni caso il set di caratteri da utilizzare dovrà di essere tipo ordinario e non di tipo speciale.

Articolo 3 – Dimensioni

1. La dimensione massima di ciascun file inviato, sia singolarmente che in contemporanea con altri ed indipendentemente dal suo formato, sia esso firmato o no digitalmente, non deve superare la dimensione di **5 Megabyte (MB)**.

2. In ogni caso la dimensione complessiva di tutti file relativa ad una pratica da inviare attraverso il portale telematico dedicato non deve eccedere il limite di **10 Megabyte**.

3. Le immagini, siano prodotte digitalmente o ottenute da scansione, dovranno presentare la risoluzione e le dimensioni strettamente necessarie a garantire l'intelligibilità in relazione all'uso che ne deve essere fatto all'interno del procedimento, cui si riferisce.

4. Sono da preferire i seguenti livelli qualitativi standard massimi:

CARATTERISTICHE	STANDARD QUALITATIVO
Risoluzione oggetti scansionati	Inferiore o uguale 150 dpi
Dimensioni foto digitali	1 Mpixel

5. In linea generale è preferibile non effettuare l'invio di file compressi, anche se con l'utilizzo di software di largo uso e/o di pubblico dominio e non è comunque ammesso sottomettere file compressi e successivamente firmati digitalmente.

6. È tuttavia consentito, qualora le dimensioni dei file da inviare sia elevata, inviare gruppi di file compattati in un unico file compresso, del formato comunemente noto come “.zip”, solo a condizione che gli eventuali file firmati digitalmente, ove previsti, siano collocati all'interno del file compresso e non sia applicata alcuna firma digitale all'intero file compresso.

7. Il mancato rispetto dei sopra indicati limiti non garantisce la corretta trasmissione degli elaborati e pertanto è causa di irricevibilità.

Articolo 4 – Inoltro della documentazione

1.L'invio della documentazione dovrà avvenire esclusivamente tramite il portale telematico dedicato, non sono ammessi altre modalità di invio, come da disposizioni contenute nella delibera di G.M. n. 72 del 10/09/2019, a cui si rinvia integralmente.

2. L'invio di pratiche cartacee, l'invio di PEC, l'invio mediante posta elettronica non certificata o altri analoghi errori di trasmissione e di redazione delle pratiche in forma digitale rendono improcedibile l'istanza, la SCIA o la Comunicazione, ai sensi del primo comma dell'art. 2 della L 241/90.

ALLEGATO C – SANATORIE EDILIZIE E SANZIONI

Articolo 1 – Disposizioni generali

1. Il presente allegato disciplina, le sanatorie edilizie mentre per l'applicazione delle relative sanzioni amministrative si rimanda al regolamento delle sanzioni amministrative in materia edilizia.

Articolo 2 – Sanatorie

1. Le sanzioni e le oblazioni da corrispondere per le sanatorie edilizie sono determinate secondo i criteri stabiliti dall'apposito regolamento delle sanzioni amministrative in materia edilizia in conformità alle sovraordinate disposizioni di Legge, fermo restando l'obbligo del pagamento del contributo di costruzione, se dovuto.

2. Non necessitano di provvedimento di sanatoria:

- a) le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/85 e s.m.i., eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della legge medesima (28/02/1985), che non abbiano comportato incremento delle unità immobiliari, in attuazione dei disposti di cui all'art. 48 della L. 47/85, nonché con riferimento ai contenuti della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 18/07/1996, nr. 3466/25;
 - b) le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/85, per le quali sia accertata la realizzazione in vigore del medesimo articolo (dal 17 marzo 1985 al 20 ottobre 2001), ma sia mancato il prescritto deposito della relazione;
 - c) le parziali difformità al titolo abilitativo, che siano contenute entro i limiti previsti dalle tolleranze edilizie disciplinate dall'Ordinamento;
 - d) le varianti in corso d'opera di cui all'art. 143 della LR 65/14 e s.m.i., realizzate anteriormente alla data di entrata in vigore della L. 47/1985 e s.m.i.;
 - e) gli interventi riconducibili all'attività edilizia libera di cui all'art. 136 della LR 65/14 e s.m.i., se realizzati in data anteriore all'entrata in vigore della L. 73/10 e s.m.i. (25/05/2010);
 - f) gli interventi riconducibili all'attività edilizia libera di cui all'art. 136 della LR 65/14 e s.m.i., se realizzati in data successiva all'entrata in vigore della L. 73/10 e s.m.i., qualora sia stata pagata la sanzione pecuniaria disciplinata dal comma 6 dell'art. 136 della LR 65/14 e s.m.i.;
 - g) i mutamenti della destinazione d'uso non accompagnati da alcuna opera edilizia per i quali non è prescritto alcun titolo abilitativo, fermo restando la corresponsione dei contributi concessori se dovuti in ragione dell'incremento del carico e la coerenza con le funzioni ammesse dallo strumento urbanistico vigente nonché il rispetto delle norme igienico sanitarie;
 - h) gli interventi realizzati in presenza di titolo e durante il suo corso di validità, ma in carenza del formale avvio dei lavori, qualora sia pagata la sanzione pecuniaria disciplinata dal presente RE e corrisposte le eventuali sanzioni di Legge per il ritardato pagamento del contributo di costruzione;
 - i) gli errori materiali contenuti negli elaborati tecnico-grafici a corredo di titoli abilitativi edilizi, supportati da idonea documentazione (riprese fotografiche, estratti cartografici, planimetrie catastali, documenti d'archivio o altro mezzo idoneo ...), che attestino in maniera inequivocabile e certa, tale circostanza.
2. Non si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 2 per le fattispecie di cui alle lettere a), b), d) ed h), nel caso di opere realizzate dopo il 30 giugno 1982 e soggette agli adempimenti sismici in sanatoria. In tali casi dovrà essere richiesto idoneo titolo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
3. Per le fattispecie di cui al precedente comma 2, nel caso di immobili ricadenti nei disposti di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. il deposito è possibile qualora sia preventivamente acquisito il nulla-osta della Soprintendenza o l'accertamento di compatibilità paesaggistica oppure nei casi in cui l'opera sua compresa all'interno dell'allegato A del DPR 31/2017.
4. Per gli interventi di cui al comma 2 è facoltà dell'avente titolo proporre il deposito dello stato attuale accompagnato da relazione asseverata di tecnico abilitato che attestino la sussistenza dei pertinenti presupposti.
5. La data di effettiva realizzazione dell'intervento o la prova dell'esistenza dell'errore, ove non desumibile dagli atti in possesso della Pubblica Amministrazione, è comprovata dall'avente titolo mediante documentata perizia, redatta sulla base di analisi oggettive, escludendo dichiarazioni e asseverazioni di soggetti privati.
6. L'eventuale istanza di sanatoria proposta con riferimento a interventi di cui al precedente comma 2 è archiviata dall'Ufficio con la seguente motivazione: "L'intervento non necessita di accertamento di conformità in quanto ricompreso nelle fattispecie di cui alla lett. X del comma 2 dell'articolo 2 dell'allegato C del vigente RE".

Articolo 3 – Disciplina per la correzione di errori materiali di rappresentazione contenuti nel titolo abilitativo edilizio a sanatoria straordinaria (cd condoni edilizi)

1. Non necessitano di provvedimento di sanatoria edilizia ordinaria gli errori materiali contenuti negli elaborati tecnico-grafici a corredo di titoli abilitativi edilizi a sanatoria straordinaria (cd condoni edilizi), non imputabili all'Amministrazione, ma originati da più evolute modalità di rilievo degli edifici, oggi in uso.
2. La rettifica di errori materiali costituisce estrinsecazione del principio di conservazione del provvedimento amministrativo e risulta un'integrazione del titolo abilitativo edilizio originale, con il quale viene eliminato l'errore materiale, di natura non invalidante, in cui è incorsa l'Amministrazione nella determinazione del suo contenuto.
3. Per poter regolarizzare errori materiali negli elaborati tecnico/grafici a corredo del titolo abilitativo edilizio a sanatoria straordinaria, deve essere prodotta istanza telematica con marca da bollo su modulistica comunale, sottoscritta dall'avente diritto e corredata da:
 - a) dichiarazione sostitutiva attestante i diritti sull'immobile;
 - b) attestazione del versamento dei diritti di segreteria;
 - c) dichiarazione sostitutiva, resa da professionista abilitato, circa l'esistenza di mero errore materiale di rappresentazione negli elaborati tecnico/grafici a corredo del titolo;
 - d) idonea documentazione (riprese fotografiche, estratti cartografici, planimetrie catastali, documenti d'archivio o altro mezzo idoneo ...), che attesti in maniera inequivocabile e certa, che trattasi di mero errore materiale di rappresentazione, presente negli elaborati tecnico/grafici allegati al titolo;
 - e) disegni quotati: piante, sezioni e prospetti nello stato autorizzato, di rilievo e sovrapposto;
 - f) proposta di calcolo del contributo di costruzione integrativo e/o dell'oblazione, se dovuto.
4. Al fine della rettifica del titolo non possono assumere valore di prova le testimonianze o le dichiarazioni sostitutive, rese dagli aventi diritto.
5. Il Servizio provvederà:
 - a) all'istruttoria dell'istanza presentata, richiedendo eventuali documenti integrativi che si rendessero necessari per rendere congruente la rettifica rilevata, da produrre entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della pertinente richiesta, pena l'archiviazione dell'istanza;
 - b) all'aggiornamento del contributo di costruzione, se dovuto, applicando le tariffe, adottate al titolo originario, incrementate degli interessi legali dal giorno del dovuto al calcolo, che deve essere corrisposto entro 60 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, pena l'archiviazione dell'istanza;
 - c) al rilascio dell'atto integrativo della Sanatoria Straordinaria all'istante, una volta assolti gli obblighi predetti, entro e non oltre 60 giorni dalle integrazioni e/o dal pagamento di quanto dovuto.
6. Il titolo abilitativo edilizio a sanatoria straordinaria originale risulterà pertanto integrato dagli elaborati prodotti, che costituiranno precedente legittimante per la definizione di una successiva pratica edilizia.

Articolo 4 – Potestà repressiva

1. Non sono soggette all'applicazione di misure riparatorie della legalità edilizia, né a sanzioni pecuniarie, fatti salvi eventuali contributi dovuti:
 - a) gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 del presente allegato al RE;
 - b) gli interventi di attività edilizia libera eseguiti anteriormente all'entrata in vigore della L 73/10 e s.m.i., ancorché soggetti a denuncia di inizio attività all'epoca della realizzazione;
 - c) gli interventi comunque qualificabili, ove consentiti al momento della realizzazione senza la previa acquisizione di alcun titolo abilitativo o proposizione di denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività.
2. La data di effettiva realizzazione dell'intervento, ove non desumibile dagli atti in possesso della Pubblica Amministrazione, è comprovata dall'avente titolo mediante documentata perizia, redatta sulla base di analisi oggettive, escludendo dichiarazioni e asseverazioni di soggetti privati.
3. Gli edifici di proprietà pubblica, ed ogni altro manufatto realizzato da Enti Pubblici, sono da considerarsi pienamente legittimi laddove si riscontri l'approvazione di una variante ai lavori e l'avvenuto collaudo, ovvero l'approvazione del Quadro Tecnico Economico (QTE) finale, ovvero sia reperibile l'agibilità, indipendentemente dalla presentazione della variante finale dei lavori.

Articolo 5 – Accertamento di conformità in sanatoria con adeguamento

1. Nel caso in cui il tecnico rilevatore, all'atto di presentare la richiesta di accertamento di conformità in sanatoria, rilevi autonomamente che la sanatoria non sia conseguibile perché le opere, al momento della presentazione dell'istanza, non sono completate ovvero sono parzialmente difformi dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia, può presentare un'istanza con cui si preveda la realizzazione di opere a completamento, finalizzate esclusivamente a conseguire l'assente conformità dell'intervento, quali in particolare opere di adeguamento igienico sanitario, di parziale demolizione, in variante riduttiva della consistenza, di

adeguamento strutturale. Per gli adeguamenti sismici è fatta salva la disciplina di cui all'art. 182 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

2. In tal caso l'espressione del parere dell'Ufficio è accompagnato da una contestuale ordinanza, che assegna al richiedente un termine per l'esecuzione delle opere necessarie a rendere l'intervento conforme al complesso normativo a esso applicabile.

3. Le opere di completamento non possono, in ogni caso, introdurre varianti essenziali alle opere eseguite e comunque devono poter conseguire la completa conformità delle medesime alla vigente disciplina urbanistico-edilizia.

4. L'atto di sanatoria può essere rilasciato soltanto a seguito dell'esecuzione delle opere di completamento, realizzate nei tempi e con le modalità fissati dalla relativa ordinanza.

Articolo 6 – Disposizioni generali sanzioni edilizie

1. Si rimanda al regolamento delle sanzioni amministrative in materia edilizia e paesaggistiche.

Articolo 7 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Fermo restando il regime sanzionatorio previsto dalla Legge compreso quelle previste da altre normative di settore caratterizzate da specialità, nonché le disposizioni del regolamento delle sanzioni amministrative in materia edilizia e paesaggistiche, chiunque violi le disposizioni del presente Regolamento Edilizio è soggetto ad una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 80,00 a un massimo di € 500,00, come determinata da apposito e motivato provvedimento del Responsabile del Servizio competente, si elencano le seguenti fattispecie:

- a) accertata inottemperanza a ordini di ripristino/conformazione per violazioni di specifiche prescrizioni del Regolamento Edilizio di cui ai Capi I (Igiene) e V (Decoro e tutela dell'immagine urbana) del Titolo III;
- b) mancanza in cantiere del cartello;
- c) mancanza in cantiere dei documenti prescritti;
- d) mancata comunicazione di Inizio dei Lavori in corso validità titolo;
- e) mancata comunicazione di Inizio dei Lavori fuori corso validità titolo;
- f) mancata comunicazione sostituzione Direttore Lavori;
- g) mancata comunicazione ultimazione dei lavori e/deposito;
- h) le violazioni all'art. 89 del presente Regolamento in materia di obblighi di manutenzione degli immobili;
- i) l'omissione degli adempimenti relativi all'occupazione e manomissione del suolo pubblico di cui all'art. 21 del presente Regolamento.

2. Ai sensi dell'art. 16 della L 689/1981 è ammesso il pagamento della sanzione in misura ridotta, entro 60 giorni, applicando la minor somma tra il doppio del minimo e un terzo del massimo.

3. Decorso inutilmente il termine previsto per il pagamento in misura ridotta, di cui al punto 1, il Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica provvede all'emanazione di un'apposita ordinanza, nella quale sono specificati l'importo della sanzione e i termini per il relativo pagamento.

4. Fatto salvo il versamento della sanzione amministrativa pecuniaria, lo stato dei luoghi deve comunque essere reso conforme alla disciplina regolamentare comunale con provvedimento motivato del Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica. L'inottemperanza a tale provvedimento motivato comporta l'irrogazione di ulteriore sanzione pecuniaria nella misura stabilita al punto 1.

Articolo 8 – Sanzioni per i titoli a sanatoria

1. Si rimanda al regolamento delle sanzioni amministrative in materia edilizia e paesaggistiche.

Articolo 9 – Sanzioni commisurate al valore venale

1. Si rimanda al regolamento delle sanzioni amministrative in materia edilizia e paesaggistiche.

ALLEGATO D – INCENTIVI

Articolo 1 – Disposizioni generali

- Il presente allegato disciplina un modello di valutazione della sostenibilità degli interventi edilizi, attraverso il quale si stabilisce la soglia minima di accesso agli incentivi urbanistici o edilizi e la loro graduazione in ragione del livello raggiunto nella progettazione.
- Il modello di valutazione della sostenibilità dell'intervento si fonda sulle istruzioni tecniche regionali denominate "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana", emanate ai sensi dell'art. 37, comma 3, della LR 1/05, approvate con DGR 322/05 e successivamente modificate con DGR 218/06, da ora Linee Guida, rielaborate per meglio adattarsi alla realtà locale ed integrate da altri parametri di valutazione, di carattere non energetico ambientale, finalizzati a sostenere ed incentivare la sostenibilità sociale e funzionale degli interventi edilizi.

Articolo 2 – Parametri di valutazione

1. Il modello di valutazione prende in considerazione sia parametri di carattere propriamente energetico ed ambientale che parametri di carattere sociale e funzionale, come riassunti nella seguente tabella:

CARATTERE	PARAMETRI
A ENERGETICO AMBIENTALE	A1 - La Classe Energetica dell'edificio
	A2 - La Presenza di Sistemi Solari Passivi
	A3 - La Classe Acustica gli Edifici
	A4 - La Produzione di Energia Elettrica da Fonti Rinnovabili
	A5 - I Sistemi di Riutilizzo delle Acque Grigie
	A6 - La Riduzione dell'Impermeabilizzazione Superficiale
B SOCIALE FUNZIONALE	B1 - Il Superamento delle Barriere Architettoniche
	B2 - Lo Sviluppo del Patrimonio Arboreo ed Arbustivo della Città
	B3 - La Qualità Dimensionale degli Spazi Abitativi
	B4 - La Ventilazione Naturale delle Unità Immobiliari
	B5 - La Presenza di Spazi Riservati al Parcheggio di Biciclette e Motocicli
	B6 - La Presenza del Manuale d'Uso e Manutenzione per l'Utente

2. La verifica dei parametri di carattere energetico ed ambientale e di quelli di carattere sociale e funzionale è obbligatoria e ad essa sono sottoposti tutti i progetti rientranti nell'ambito di applicazione del presente Allegato.

Articolo 3 – Indice di Sostenibilità

1. Per ciascuno dei parametri sopra individuati sono stabilite delle soglie di efficienza che danno origine a punteggi predeterminati, la cui somma fornisce un numero che rappresenta l'indice di sostenibilità (IdS) complessiva dell'intervento.

2. Ove lo stesso indice sia pari o superiore al valore di 5.0, l'intervento può accedere agli incentivi urbanistici o edilizi con le modalità e la progressione stabilita nel seguente prospetto:

INDICE DI SOSTENIBILITÀ	INCENTIVO URBANISTICO O EDILIZIO
IdS da 5.0 a 6.5	25% del Valore Massimo Consentito
IdS da 6.6 a 8.0	50% del Valore Massimo Consentito
IdS da 8.1 a 9.9	75% del Valore Massimo Consentito
IdS = 10.0	100% del Valore

Articolo 4 – Verifica dell'Indice

1. I punteggi relativi ai singoli parametri che contribuiscono a determinare l'IdS sono assegnati dal progettista mediante compilazione del modello, riportato in appendice al presente Allegato.

2. Per la formazione del Titolo Edilizio, il progettista redige specifica ed esaustiva relazione tecnica asseverata, dando conto delle soluzioni tecniche adottate, della loro rispondenza a criteri e norme di riferimento e dei risultati quantitativi da conseguire.

3. La certificazione di conformità dell'opera, redatta dal Direttore dei Lavori, è corredata da idonee documentazioni, dalle quali si ricava l'effettivo conseguimento dei valori dichiarati per ciascun parametro. Le varianti ad un progetto che abbia avuto accesso ad incentivi non possono introdurre modifiche che incidano sull'IdS riconosciuto, se non previa nuova valutazione, con cui sia accertato il suo mantenimento complessivo o una modifica, che comporti la rettifica degli incentivi riconosciuti.

Articolo 5 – Garanzie e Sanzioni

1. A garanzia dell'ottemperanza di quanto previsto dal progetto che ha ottenuto incentivi o agevolazioni, è prestata una specifica fideiussione bancaria o assicurativa, pari all'importo del loro valore economico.
2. In caso di agevolazione economica, la garanzia di cui sopra è pari al valore della riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria.
3. In caso di incentivo urbanistico la garanzia di cui al primo comma è pari al costo di costruzione delle opere oggetto di incentivo, come ricavabile dalla perizia resa in sede di calcolo dei contributi in caso di ristrutturazione o sulla base del parallelo calcolo, redatto in base al modello A allegato al DM 10/5/77, per gli altri tipi di intervento.
4. Al fine di verificare l'effettiva rispondenza dell'edificio alle previsioni oggetto di attestazione, una quota, pari al 30 per cento della garanzia prestata, è vincolata fino al monitoraggio della struttura e comunque per un periodo non inferiore a dodici mesi dall'ultimazione dei lavori.

5. Sanzioni

- 5.1. Il professionista ai fini delle relazioni asseverate presentate in sede di progetto, in sede di presentazione della fine dei lavori, assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. Nel caso che il Comune accerti, in qualsiasi momento che l'asseverazione del professionista non corrisponda al vero e/o sia falsa e/o infedele, provvede a notificare l'avvio di procedimento penale, ed in caso di mancato intervento o controdeduzione insufficiente provvede a darne notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio del collegio/dell'ordine di appartenenza.
- 5.2 Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire di cui all'art. 196 della L.R. 65/2014 e s.m.i. ed è soggetto alle sanzioni previste dalla suddetta legge regionale.
- 5.3 Nel caso in cui sia stato concesso un incentivo economico e le opere realizzate non rispondono al progetto presentato, si dà luogo con le procedure amministrative previste dalla vigente normativa, all'introito della polizza fideiussoria (se non ancora svicolata) e/o applicazione di procedura di riscossione coattiva, conteggiando gli oneri dovuti maggiorati degli interessi legali e irrogata una sanzione pari alla metà della riduzione applicata ai sensi dell'art. 220 co. 5 della L.R. 65/2014.

Articolo 6 – Mantenimento dell'Indice

- 1.Successivamente al completamento delle opere, l'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento non può essere ridotto apportando alla costruzione modifiche, che ne diminuiscano il livello di sostenibilità.
- 2.Il vincolo di mantenimento dell'indice di sostenibilità non opera nei confronti dei singoli parametri, risultando ammissibile introdurre variazioni che non riducano l'indice complessivo.
- 3.Qualora verifiche operate sull'opera ultimata accertino il mancato conseguimento o mantenimento dell'IdS dichiarato, l'opera deve essere considerata in difformità dal titolo edilizio, per cui si applicano le sanzioni previste dall'Ordinamento, in funzione del tipo di difformità ricorrente.

Articolo 7 – Classe Energetica

- 1.Il parametro è costituito dalla Classe Energetica dell'Edificio così come definita nella vigente normativa regionale quale ...intervallo convenzionale, delimitato da soglie di riferimento, all'interno del quale si colloca la prestazione energetica ... dell'immobile ...e volto a rappresentarla in modo sintetico..., secondo il Regolamento di cui al DPGR 17/R del 25/2/2010, "Disciplina della certificazione energetica degli edifici", qui richiamato integralmente.
- 2.Rientra nel presente parametro anche la possibilità di realizzare edifici del tipo "Casa Passiva", intesa tale quando soddisfa i seguenti limiti energetici: energia per riscaldamento e raffreddamento pari o inferiore a 15 Kw/mq/anno; energia primaria pari o inferiore a 120 Kw/mq/anno.
3. Contribuisce quindi al punteggio quanto sopra e la Classe Energetica attribuita per cui si definiscono i seguenti punteggi:

PASSIVA, A+		punti 40
A		punti 20
B in caso di intervento su edificio esistente		punti 10
B in caso di intervento NE RU RX		punti 0
Da C a G		punti 0

Articolo 8 – Sistemi Solari Passivi

- 1.Il parametro è costituito dalla quota parte di superfici trasparenti soleggiate direttamente alle ore 12 del giorno 21 dicembre, se del caso integrate dagli altri sistemi solari passivi contemplati nella Scheda 2.2 delle Linee Guida.

2. Contribuisce al punteggio la percentuale di superfici vetrate irraggiata direttamente dal sole alle ore 12 del giorno 21 dicembre, verificata attraverso la proiezione sull'involucro della costruzione delle ombre generate da costruzioni artificiali (es. edifici adiacenti) o naturali (es. rialzamenti).

3. I sistemi solari passivi valutabili ai fini del punteggio sono quelli contemplati nella Scheda 2.2 delle Linee Guida.

4. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

inferiore al 30%	punti 0
pari o superiore al 30% ma inferiore al 50%	punti 1
pari o superiore al 50% ma inferiore al 75%	punti 2
pari o superiore al 75%	punti 4
pari o superiore al 50% ed integrata da sistemi solari passivi	punti 8
pari o superiore al 75% ed integrata da sistemi solari passivi	punti 10

Articolo 9 – Energia elettrica da fonti rinnovabili

1. Il parametro è costituito dalla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili oltre i limiti prescritti dal Regolamento.

2. Contribuiscono al punteggio produzioni di energia oltre i limiti minimi stabiliti, come nel seguente prospetto:

fino al 10% superiore al minimo prescritto	punti 0
dal 10% al 60% superiore al minimo prescritto	punti 2
dal 60% al 120% superiore al minimo prescritto	punti 4
dal 120% al 200% superiore al minimo prescritto	punti 8
oltre il 200% superiore al minimo prescritto	punti 10

Articolo 10 – Classe acustica

1. Il parametro è costituito dalla quantità di acque grigie riutilizzate secondo i criteri di cui alla Scheda 3.2 delle Linee Guida.

2. Contribuisce al punteggio il recupero delle acque grigie, captate, filtrate, accumulate, depurate e riutilizzate nell'edificio in rete duale per scopi compatibili, come nel seguente prospetto:

Classe acustica Globale III - Sufficiente	punti 0
Classe acustica Globale II - Buono	punti 3
Classe acustica Globale I - Ottimo	punti 5

Articolo 11 – Riutilizzo acque grigie

1. Il parametro è costituito dalla quantità di acque grigie riutilizzate secondo i criteri di cui alla Scheda 3.2 delle Linee Guida.

2. Contribuisce al punteggio il recupero delle acque grigie, captate, filtrate, accumulate, depurate e riutilizzate nell'edificio in rete duale per scopi compatibili, come nel seguente prospetto:

nessun riutilizzo delle acque grigie prodotte	punti 0
riutilizzo delle acque grigie prodotte	punti 10

Articolo 12 – Riduzione dell'impermeabilizzazione

1. Il parametro è costituito dalla quota di aree scoperte mantenute permeabili, secondo la disciplina vigente.

2. Contribuiscono al punteggio quote di aree permeabili, espresse in percentuale rispetto alla SF di pertinenza dell'edificio, oltre ai valori minimi prescritti dalla norma richiamata e si attribuiscono i seguenti punteggi:

pari o superiore al 25% ma inferiore al 35%	punti 0
pari o superiore al 35% ma inferiore al 50%	punti 4
pari o superiore al 50% ma inferiore al 65%	punti 8
pari o superiore al 65%	punti 10

Articolo 13 – Superamento delle barriere architettoniche

1. Il parametro è costituito dal livello di fruibilità dell'organismo edilizio secondo le specifiche tecniche di cui al DM 236/89 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle Barriere Architettoniche."

2. Contribuisce al punteggio il conseguimento di un livello di fruibilità superiore a quello prescritto, come nel seguente prospetto:

VISITABILITÀ, quando il requisito minimo prescritto sia quello della ADATTABILITÀ	punti 2
ACCESSIBILITÀ, quando il requisito minimo prescritto sia quello della VISITABILITÀ	punti 5
ACCESSIBILITÀ, quando il requisito minimo prescritto sia quello della ADATTABILITÀ	punti 10

Articolo 14 – Sviluppo del patrimonio arboreo ed arbustivo

1.Il parametro è costituito dalla quantità di alberature di alto fusto e di siepi vive che vengono messe a dimora su aree private in occasione dell'intervento.

2.Contribuisce al punteggio il numero di alberi con altezza non inferiore a ml 2,00 alla messa a dimora, nonché la quantità di recinzioni ottenute con siepi vive di altezza non inferiore a ml 1,20, come nel seguente prospetto:

ALBERI DI ALTO FUSTO	2 Alberi ogni mq 100 di nuova SE	punti 1
	3 Alberi ogni mq 100 di nuova SE	punti 2
	4 Alberi ogni mq 100 di nuova SE	punti 4
	oltre 4 Alberi ogni mq 100 di nuova SE	punti 5
RECINZIONI CON SIEPI VIVE	fino al 25% del perimetro del lotto	punti 0
	fino al 50% del perimetro del lotto	punti 1
	fino al 75% del perimetro del lotto	punti 2
	oltre il 75% del perimetro del lotto	punti 5

Articolo 15 – Qualità degli spazi abitativi

1.Il parametro è costituito dal miglioramento della qualità abitativa delle unità residenziali, conseguente ad una progettazione mirata a dare risposta a specifiche esigenze funzionali oltre i limiti dimensionali minimi, previsti dal presente RE.

2.Contribuiscono al punteggio le definizioni sotto elencate, come nel seguente prospetto:

SU del soggiorno maggiore rispetto al minimo prescritto di almeno mq 3,00 per ogni camera	punti 4
SU delle camere maggiore di almeno mq 2,00 rispetto al minimo prescritto	punti 2
Presenza di un locale Ripostiglio di almeno mq 4,00	punti 2

Articolo 16 – Ventilazione naturale

1.Il parametro è costituito dalla presenza di forme di ventilazione naturale delle unità immobiliari.

2.Contribuisce al punteggio la presenza di finestre o porte posizionate su fronti contrapposti dell'edificio (ventilazione trasversale) o ortogonali (ventilazione d'angolo) e la presenza di bagni aerati e illuminati naturalmente, come nel seguente prospetto:

Prevalenza di unità immobiliari prive di ventilazione trasversale o d'angolo	punti 0
Prevalenza di unità immobiliari con ventilazione d'angolo	punti 4
Prevalenza di unità immobiliari ventilazione trasversale	punti 8
Tutti i servizi igienici (Bagni e WC) dotati di illuminazione ed aerazione naturali	punti 4
Ventilazione Meccanica Controllata	punti 4

Articolo 17 – Parcheggio biciclette o motocicli

1.Il parametro è costituito dalla presenza di spazi scoperti riservati al parcheggio di biciclette.

2.Contribuisce al punteggio il numero degli spazi scoperti riservati al parcheggio di biciclette, espressa in relazione agli alloggi previsti nel progetto, come nel seguente prospetto:

1 parcheggio per bicicletta ogni alloggio previsto	punti 2
2 parcheggi per bicicletta ogni alloggio previsto	punti 5
3 parcheggi per bicicletta ogni alloggio previsto	punti 10

Articolo 18 – Manuale utente

1.Il parametro è costituito dalla presenza o meno del manuale d'uso e manutenzione per l'utente, secondo i criteri di cui alla Scheda 6.2 delle Linee Guida.

2.Contribuisce al punteggio la presenza del manuale, come nel seguente prospetto:

Assenza di Documentazione	punti 0
Completa disponibilità di manuali o note informative su singoli componenti o impianti	punti 10

A) PARAMETRI DI CARATTERE ENERGETICO ED AMBIENTALE					
ID PESO	PARAMETRO	CRITERIO	REGOLAMENTO PUNTI	PESO	PROGETTO
A.2.4.1 35%	CLASSE ENERGETICA	Da G a C	0	0.00	<input type="checkbox"/>
		B in caso di intervento NE RU RX	0	0.00	<input type="checkbox"/>
		B in caso di intervento su edificio esistente	10	0.88	<input type="checkbox"/>
		A	20	1,75	<input type="checkbox"/>
		Casa Passiva o A+	40	3.50	<input type="checkbox"/>
A.2.4.2 10%	SISTEMI SOLARI PASSIVI	inferiore al 30%	0	0.00	<input type="checkbox"/>
		> al 30% ma < al 50%	1	0.10	<input type="checkbox"/>
		> al 50% ma < al 75%	2	0.20	<input type="checkbox"/>
		> 75%	4	0.40	<input type="checkbox"/>
		> al 50% ed integrata da sistemi solari passivi	8	0.80	<input type="checkbox"/>
		> al 75% ed integrata da sistemi solari passivi	10	1.00	<input type="checkbox"/>
A.2.4.3 20%	ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI	fino al 10% superiore al minimo	0	0.00	<input type="checkbox"/>
		dal 10% al 60% superiore al minimo	2	0.20	<input type="checkbox"/>
		dal 60% al 120% superiore al minimo	4	0.80	<input type="checkbox"/>
		dal 120% al 200% superiore al minimo	8	1.60	<input type="checkbox"/>
		oltre il 200% superiore al minimo	10	2.00	<input type="checkbox"/>
A.2.4.4 15%	CLASSE ACUSTICA	Classe acustica Globale III - Sufficiente	0	0.00	<input type="checkbox"/>
		Classe acustica Globale II - Buono	3	0.90	<input type="checkbox"/>
		Classe acustica Globale I - Ottimo	5	1.50	<input type="checkbox"/>
A.2.4.5 10%	RIUTILIZZO ACQUE GRIGIE	nessun riutilizzo delle acque grigie prodotte	0	0.00	<input type="checkbox"/>
		riutilizzo delle acque grigie prodotte	10	1.00	<input type="checkbox"/>
A.2.4.6 10%	RIDUZIONE IMPERMEABILIZZAZIONE	pari o superiore al 25% ma inferiore al 35%	0	0.00	<input type="checkbox"/>
		pari o superiore al 35% ma inferiore al 50%	4	0.40	<input type="checkbox"/>
		pari o superiore al 50% ma inferiore al 65%	8	0.80	<input type="checkbox"/>
		pari o superiore al 65%	10	1.00	<input type="checkbox"/>
A	TOTALE PARAMETRI DI CARATTERE ENERGETICO ED AMBIENTALE				< 10.00

B) PARAMETRI DI CARATTERE SOCIALE E FUNZIONALE					
ID PESO	PARAMETRO	CRITERIO	REGOLAMENTO PUNTI	PESO	PROGETTO
A.2.5.1 30%	ARRIERE ARCHITETTONICHE	VISITABILITÀ se prescritta ADATTABILITÀ	2	0.60	<input type="checkbox"/>
		ACCESSIBILITÀ se prescritta VISITABILITÀ	5	1.50	<input type="checkbox"/>
		ACCESSIBILITÀ se prescritta ADATTABILITÀ	10	3.00	<input type="checkbox"/>
A.2.5.2 20%	SVILUPPO PATRIMONIO ARBOREO ED ARBUSTIVO	ALBERI DI ALTO FUSTO	2 Alberi/100 mq SE	1	0.20
			3 Alberi/mq 100 SE	2	0.40
			4 Alberi/mq 100 SE	4	0.80
			+ 4 Alberi/mq 100 SE	5	1.00
		RECINZIONI CON SIEPI VIVE	fino al 25% perimetro	0	0.00
			fino al 50% perimetro	1	0.20
			fino al 75% perimetro	2	0.40
			oltre il 75% perimetro	5	1.00
A.2.5.3 15%	QUALITÀ SPAZI ABITATIVI	SU soggiorno > min. + mq 3,00 per camera	4	0.75	<input type="checkbox"/>
		SU cariere > + mq 2,00 rispetto al minimo	2	0.37	<input type="checkbox"/>
		Presenza di un locale Ripostiglio di mq 4,00	2	0.37	<input type="checkbox"/>
A.2.5.4 15%	VENTILAZIONE NATURALE	Prevalenza UI senza ventilazione trasv. o d'ang.	0	0.00	<input type="checkbox"/>
		Prevalenza di UI con ventilazione d'angolo	4	0.50	<input type="checkbox"/>
		Prevalenza di UI con ventilazione trasversale	8	1.00	<input type="checkbox"/>
					<input type="checkbox"/>

		Tutti i serv. igienici con illum. ed aerazione naturali	4	0.50	<input type="checkbox"/>	
		Ventilazione Meccanica Controllata	4	0.50	<input type="checkbox"/>	
A.2.5.5 15%	PARCHEGGIO BICI E MOTO	1 parcheggio bicicletta ogni alloggio previsto	2	0.50	<input type="checkbox"/>	
		2 parcheggi bicicletta ogni alloggio previsto	5	1.00	<input type="checkbox"/>	
		3 parcheggi bicicletta ogni alloggio previsto	10	1.50	<input type="checkbox"/>	
A.2.5.6 5%	MANUALE UTENTE	Assenza di Documentazione	0	0.00	<input type="checkbox"/>	
		Completa disponibilità di manuali o note	10	1.00	<input checked="" type="checkbox"/>	
B	TOTALE PARAMETRI DI CARATTERE SOCIALE E FUNZIONALE				< 10.00	

TOTALI					
CATEGORIA				PROG.	PESO VOTO
PARAMETRI DI CARATTERE ENERGETICO ED AMBIENTALE				A	65%
PARAMETRI DI CARATTERE SOCIALE E FUNZIONALE				B	35%
(IdS) INDICE DI SOSTENIBILITÀ TOTALE					100%

MODALITÀ DI ACCESSO AGLI INCENTIVI				
IdS	PROGETTO	VALORE	INCENTIVO URBANISTICO	INCENTIVO EDILIZIO
da 5.0 a 6.5	<input type="checkbox"/>	25% del Valore	+ 2,50 % SE ammissibile	-17,5 % OU2 dovuti
da 6.6 a 8.0	<input type="checkbox"/>	50% del Valore	+ 5,00 % SE ammissibile	- 35,0 % OU2 dovuti
da 8.1 a 9.9	<input type="checkbox"/>	75% del Valore	+ 7,50 % SE ammissibile	- 52,5 % OU2 dovuti
= 10.0	<input type="checkbox"/>	100% del Valore	+ 10,0 % SE ammissibile	- 70,0 % OU2 dovuti