



SEGRETERIA GENERALE

RACCOLTA DEGLI STATUTI E REGOLAMENTI IN VIGORE NEL COMUNE DI AREZZO

REGOLAMENTO EDILIZIO

**ULTIMA MODIFICA APPROVATA CON
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 122
DEL 9 SETTEMBRE 2021**

Comune di Arezzo

REGOLAMENTO

EDILIZIO

SECONDO LO SCHEMA TIPO APPROVATO NELLA
CONFERENZA UNIFICATA STATO-REGIONI-COMUNI
DEL 16/10/2016.

Approvato con deliberazione del C.C. n. 25 del 22/03/2019

Modificato con deliberazione del C.C. n. 79 del 27/5/2021

Modificato con deliberazione del C.C. n. 122 del 9/9/2021

Indice generale

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

- Art 1. Contenuto e finalità del Regolamento Edilizio
- Art 2. Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi
- Art 3. Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso
- Art 4. Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi
- Art 4 bis Deposito della rappresentazione dello stato legittimo degli immobili
- Art 5. Modulistica edilizia unificata
- Art 6. Requisiti generali delle opere edilizie
- Art 7. Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale
- Art 8. Discipline settoriali

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I

DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

- Art 9. Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello sportello unico per l'edilizia (SUE) e della commissione del paesaggio;
- Art 10. Composizione, compiti e modalità di funzionamento della commissione del paesaggio e della commissione edilizia
- Art 11. 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
- Art 12. Modalità di coordinamento con lo sportello unico attività produttive (SUAP)

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

- Art 13. Autotutela e richieste di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati
- Art 14. Certificato di destinazione urbanistica
- Art 15. Proroga dei titoli abilitativi
- Art 16. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità
- Art 17. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi, rateizzazioni e altre disposizioni
- Art 18. Pareri preventivi
- Art 19. Ordinanze e interventi urgenti
- Art 20. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

TITOLO II

DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

- Art 21. Comunicazioni di inizio dei lavori e ulteriori adempimenti relativi alla fase di esecuzione dei lavori
- Art 22. Comunicazioni di fine lavori e adempimenti relativi
- Art 23. Occupazione di suolo pubblico
- Art 24. Comunicazioni inerenti le opere di bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

- Art 25. Principi generali dell'esecuzione dei lavori
- Art.26. Punti fissi di linea e di livello
- Art 27. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie
- Art 28. Cartelli di cantiere
- Art 29. Criteri da osservare per scavi e demolizioni
- Art 30. Misure di cantiere e tolleranze
- Art 31. Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera
- Art 32. Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici
- Art 33. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici
- Art 34. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

TITOLO III

DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio

- Art 35. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici
- Art 36. Distanze minime tra edifici e dai confini
- Art 37. Dotazioni impiantistiche
- Art 38. Superfici aero-illuminanti
- Art 39. Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale e all'efficienza energetica
- Art 40. Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni
- Art 41. Incentivi in termini di riduzione degli oneri di urbanizzazione e premi di edificabilità
- Art 42. Incentivi finalizzati ad introdurre dispositivi e servizi per elevare l'accessibilità degli spazi privati di uso pubblico
- Art 43. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon
- Art 44. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e dei luoghi di lavoro
- Art 45. 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

- Art 46. Strade, reti e opere di urbanizzazione
- Art 47. Portici e sottopassaggi
- Art 48. Piste ciclabili

- Art 49. Aree per parcheggio
- Art 50. Piazze e aree pedonalizzate
- Art 51. Passaggi pedonali e marciapiedi
- Art 52. Passi carrai ed uscite per autorimesse
- Art 53. Chioschi/dehors su suolo pubblico
- Art 54. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni
- Art 55. Aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto
- Art 56. Servizi igienici pubblici
- Art 57. Aree per il commercio ambulante e per gli spettacoli itineranti
- Art 58. Recinzioni di spazi pubblici o di uso pubblico
- Art 59. Numerazione civica

Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente
contenente disposizioni regolamentari riguardanti le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia di:

- Art 60. Aree verdi
- Art 61. Parchi urbani e giardini di interesse storico e monumentale
- Art 62. Orti urbani
- Art 63. Parchi e percorsi in territorio rurale
- Art 64. Sentieri
- Art 65. Tutela del suolo e del sottosuolo

Capo IV – Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche

- Art 66. Approvvigionamento idrico
- Art 67. Depurazione e smaltimento delle acque piovane, reflue e dei fumi
- Art 68. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati
- Art 69. Distribuzione dell'energia elettrica
- Art 70. Distribuzione del gas
- Art 71. Ricarica dei veicoli elettrici
- Art 72. Produzione di energia da fonti rinnovabili, cogenerazione e reti di teleriscaldamento
- Art 73. Telecomunicazioni

Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

- Art 74. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi
- Art 75. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio
- Art 76. Elementi aggettanti delle facciate
- Art 76 bis. Cappotto termico aggettante su spazi pubblici
- Art 77. Allineamenti
- Art 78. Disposizioni di particolare tutela e piano del colore
- Art 79. Coperture degli edifici
- Art 80. Illuminazione pubblica
- Art. 81. Impianti tecnologici a servizio degli edifici
- Art. 82. Serramenti esterni degli edifici
- Art. 83. Insegne commerciali, tende, targhe
- Art. 84. Cartelloni pubblicitari
- Art. 85. Muri di cinta, recinzioni e viabilità rurale
- Art. 86. Centro storico, beni culturali e edifici storici
- Art. 87. Cimiteri monumentali e storici
- Art. 88. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

Capo VI – Elementi costruttivi

- Art. 89. Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale
- Art 90. Serre bioclimatiche
- Art 91. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici
- Art 92. Coperture, canali di gronda e pluviali
- Art 93. Strade e passaggi privati, cortili
- Art 94. Cortili chiostrine e pozzi luce
- Art 95. Intercapedini e griglie di aerazione
- Art 96. Muri di cinta e recinzioni
- Art 97. Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali
- Art 98. Disposizioni relative alle aree di pertinenza
- Art 99. Piscine e altre opere di corredo agli edifici

TITOLO IV

VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

- Art 100. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio
- Art 101. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori
- Art 102. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

TITOLO V

NORME TRANSITORIE

- Art 103. Aggiornamento del regolamento edilizio
- Art 104. Disposizioni transitorie

ALLEGATI

- Allegato A1 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE PRATICHE EDILIZIE ED AI PIANI ATTUATIVI
- Allegato A2 DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO
- Allegato A3 DISCIPLINA PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA, SISMICA ED ENERGETICO AMBIENTALE
- Allegato A4 SCHEDE TECNICHE DEI REQUISITI DI VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA, SISMICA, ENERGETICA ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI
- Allegato A5 MODULO DI CALCOLO DEI PUNTEGGI

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art 1. Contenuto e finalità del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio è redatto ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e della L.R. Toscana 65/2014 "Norme per il governo del territorio", nell'ambito della autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del D.Lgs. 267/2000.

Il Regolamento disciplina le trasformazioni edilizie ed i relativi procedimenti, le competenze dei soggetti interessati, i controlli e le verifiche, le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecniche, igienico-sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, garantisce il decoro e la tutela di valori architettonici ed ambientali e persegue i principi dello sviluppo sostenibile dell'attività edilizia ed il contenimento dei consumi energetici.

Il Regolamento è redatto nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nonché delle altre norme regionali, statali e comunitarie connesse all'attività di trasformazione urbanistico-edilizia.

Art 2. Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi

Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi sono state codificate a seguito dell'Intesa tra il Governo, le regioni e i comuni sancita in data 20/10/2016 dalla Conferenza unificata; a tale intesa ha fatto seguito l'emanazione del Regolamento regionale D.P.G.R. n. 39/R/2018 in attuazione della L.R. n. 65/2014

Nel medesimo Regolamento in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, sono riportati:

- i parametri urbanistici ed edilizi;
- le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi;
- gli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni.

Le definizioni contenute negli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti (Regolamento Urbanistico), continuano ad applicarsi fino all'adeguamento degli strumenti medesimi alla L.R. 65/2014 (Piano Operativo).

Art 3. Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso

Le definizioni degli interventi edilizi sono riportate nel D.P.R. n. 380/2001; nella Tabella A del D. Lgs. n. 222/2016 "Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, SCIA, silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124"; nel decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 02.03.2018 "Glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222"; nella L.R. n. 65/2014.

Le destinazioni d'uso degli immobili e delle unità immobiliari sono definite e disciplinate dalla L.R. n. 65/2014.

Art 4. Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e modalità di controllo degli stessi

I Procedimenti per il rilascio, la presentazione e la formazione dei titoli abilitativi edilizi nonché le modalità di controllo degli stessi sono disciplinati dalla L.R. n. 65/2014. Le norme della legge regionale sono così integrate:

4.1 Presentazione delle richieste e dei depositi dei titoli abilitanti l'attività edilizia

1. Le richieste ed i depositi dei titoli abilitanti l'attività edilizia, di seguito denominati pratiche edilizie, sono presentate in duplice copia (n. 3 copie per autorizzazione paesaggistica) sugli appositi modelli, e sono corredate dai documenti e dagli elaborati di cui all'**Allegato A1** del presente Regolamento.

2. Il progettista dichiara di aver eseguito il progetto sulla base di rilievi dello stato di fatto reale ed attuale dei luoghi nonché la veridicità dei dati identificativi. Nelle richieste di permesso di costruire e nel deposito delle SCIA, è dichiarata la conformità tra lo stato attuale e lo stato legittimato degli immobili oggetto di intervento. Se è pendente domanda di condono edilizio la dichiarazione contiene l'asseverazione del professionista che certifica l'avvenuta presentazione di tutta la documentazione prevista dalla legge.

3. Per gli immobili costruiti e/o modificati prima del 1 settembre 1967 ed ubicati esternamente alla perimetrazione urbana definita con deliberazione del Consiglio comunale n. 122 del 9 settembre 2021, di cui all'**Allegato A7** del presente Regolamento, nonché per gli immobili costruiti e/o modificati prima del 31 ottobre 1942 ed ubicati all'interno della predetta perimetrazione, è prescritta la presentazione di documentazione atta a dimostrarne la presenza a tale data, unitamente ad apposita autocertificazione ai sensi del DPR 445/00.

4. Salvo i casi di gratuità individuati dalla legge, il permesso di costruire, la SCIA e la CILA sono onerosi. Le diverse destinazioni d'uso, in funzione del carico urbanistico che determinano, sono ordinate nel seguente ordine crescente:

agricola - industriale e artigianale - commerciale all'ingrosso - residenziale - turistico ricettiva - direzionale e di servizio - commerciale.

Solo ai fini della corresponsione degli oneri, sono considerati edifici unifamiliari, quelli in cui ogni alloggio ha autonomo ingresso unicamente dall'esterno dell'edificio e la cui superficie utile non eccede 60 mq e, comunque, la superficie complessiva ($sc = su + 60\% \text{ snr}$ di cui al DM 10/05/1977) non eccede mq 90.

4.2 Procedure per il rilascio del permesso di costruire

1. Le procedure per il rilascio del permesso di costruire sono stabilite dalla legge regionale.

2. La richiesta di integrazioni per carenza della documentazione necessaria o per la non rispondenza alle disposizioni della normativa edilizia, è inviata al progettista, incaricato dal richiedente. La richiesta costituisce anche comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento del permesso, per mancanza della minima documentazione, qualora la stessa non sia presentata nel termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, viene formalizzato il provvedimento di diniego.

3. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data comunicazione al richiedente, tramite il progettista delegato, avvalendosi anche degli strumenti telematici, specificando l'entità del contributo nei casi di onerosità.

4. L'obbligo di pubblicità dell'avvenuto rilascio è soddisfatto mediante pubblicazione mensile all'albo on-line del Comune.

4.3 Efficacia e decadenza del permesso di costruire

1. Il ritiro del permesso di costruire, è subordinato al deposito dell'attestazione di avvenuta corresponsione del contributo, ove dovuto.

2. Il permesso di costruire decade se non viene dato avvio ai lavori entro un anno dalla data di ricevimento della comunicazione dell'avvenuto rilascio. La comunicazione è effettuata mediante posta elettronica certificata.

3. Il termine di validità è riportato sul permesso di costruire e decorre dalla data di inizio dei lavori indicata nella comunicazione medesima.

4.4 Procedure per la S.C.I.A.

1. Le procedure per il deposito della SCIA sono stabilite dalla legge regionale.

Il controllo formale sulle SCIA e sulle relative varianti, è disposto mediante verifica a campione, al momento del deposito della SCIA, secondo i seguenti coefficienti di probabilità:

a) 10/10 per le SCIA di variante a permessi di costruire;

b) 5/10 per le opere di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e per gli interventi pertinenziali;

c) 2/10 per le altre opere soggette a SCIA;

d) 3/10 per le SCIA relative ad immobili ubicati nel centro storico del capoluogo, indipendentemente dal tipo di intervento.

2. Annualmente, previa informativa al Consiglio Comunale contenente il risultato del monitoraggio dei controlli a campione del presente articolo, con delibera di giunta possono essere determinate percentuali diverse rispetto a quelle di cui al comma 1.

3. Per le SCIA non soggette a controllo formale al comune compete unicamente l'obbligo di verifica dei contributi concessori, se dovuti, e dei diritti di segreteria.

4. Qualora la SCIA depositata sia inefficace a termini di legge, i lavori eventualmente già iniziati o ultimati, sono sanzionati come interventi eseguiti in assenza di SCIA.

5. A seguito di notifica di divieto di prosecuzione dell'intervento e di ripristino delle parti poste in essere, i lavori sono interrotti il giorno stesso del ricevimento dell'ordine. Entro i successivi 10 giorni, l'interessato ed il direttore dei lavori depositano apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, attestante lo stato di avanzamento degli stessi. Il termine per presentare una nuova SCIA o per rendere idonea quella già presentata, è fissato in 60 giorni dal ricevimento dell'ordine di divieto di prosecuzione dell'intervento. Decorso inutilmente tale termine, il ripristino delle parti poste in essere è effettuato entro i successivi 30 giorni. Dell'avvenuto ripristino ne viene data comunicazione al comune, corredata di documentazione fotografica, entro e non oltre 10 giorni dal termine di scadenza. La tardiva o mancata comunicazione dell'avvenuta riduzione in pristino comporta l'accertamento d'ufficio.

6. Il termine per regolarizzare la SCIA carente della documentazione di cui all'**allegato A1**, è fissato in 30 giorni dal ricevimento della comunicazione della richiesta di integrazioni, pena l'applicazione della sanzione pecuniaria di legge. Le integrazioni sono esaminate entro 60 giorni dal deposito delle stesse, fermo restando l'efficacia della SCIA qualora non oggetto di diffida.

7. Resta ferma la facoltà di controllo da parte del Comune, nell'ambito dell'attività di vigilanza

urbanistico edilizia, delle pratiche non sottoposte ad estrazione per la verifica a campione.

4.5 Procedure per la C.I.L. e la C.I.L.A.

1. Le procedure per il deposito delle comunicazioni di attività edilizia libera sono stabilite dalla legge regionale.
2. Le comunicazioni di manutenzione straordinaria e restauro sono corredate dalla documentazione prevista nell'**allegato A1**.
3. Il controllo formale sulle CILA e sulle relative varianti, è disposto mediante verifica a campione, al momento del deposito, nella misura di 5/10.
Annualmente, previa informativa al Consiglio Comunale contenente il risultato del monitoraggio dei controlli a campione del presente articolo, con delibera di giunta può essere determinata una diversa percentuale.
4. Per le CILA non soggette a controllo formale al comune compete unicamente l'obbligo di verifica dei contributi concessori, se dovuti, e dei diritti di segreteria.
5. E' fatto salvo il controllo da parte del Comune, nell'ambito dell'attività di vigilanza

4.6 Permesso di costruire ed attestazione di conformità in sanatoria

1. Le procedure per il permesso di costruire e l'attestazione di conformità in sanatoria sono definite dalla legge regionale.
2. La richiesta di integrazioni per carenza della documentazione necessaria, vale anche quale comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza per mancanza della minima documentazione, qualora la documentazione richiesta non sia presentata nel termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente tale termine viene formalizzato il provvedimento di diniego.
3. Il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria, nel caso di interventi in assenza di titolo abilitativo, ancora in corso di esecuzione, è subordinato alla dimostrazione che le opere eseguite sono nella sostanza conformi alle disposizioni in materia edilizia, ancorché la piena conformità sia ottenuta nel proseguo dei lavori, a condizione che le opere di adeguamento non eccedano la categoria della manutenzione straordinaria.

4.7 Attestazione asseverata di abitabilità o agibilità

1. L'attestazione di conformità dell'opera al titolo abilitativo, resa all'ultimazione dei lavori, è presentata utilizzando l'apposito modello.
2. Alla attestazione di abitabilità o agibilità sono allegate le copie dei documenti elencati sul modello e gli atti attestanti l'adempimento degli eventuali obblighi assunti in precedenza o contenuti sul titolo abilitativo.
3. Il controllo formale è effettuato mediante verifica a campione mensile, in misura non inferiore al 10% dei certificati depositati nel mese di riferimento. Il procedimento di verifica si conclude entro 30 giorni dall'estrazione del campione. Se l'attestazione o la documentazione allegata alla stessa risultano incomplete, non corrette, o non conformi alle norme di riferimento, vengono richieste al professionista le integrazioni necessarie, avvertendo che la mancata presentazione entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, comporta l'inefficacia degli effetti della attestazione. La richiesta di integrazione interrompe il procedimento di verifica.

4.8 Verifiche a campione

1. La verifica di conformità delle opere eseguite rispetto al titolo abilitativo, è effettuata a campione su:
 - a) i permessi di costruire;
 - b) le SCIA;
 - c) le certificazioni di abitabilità o di agibilità.
2. Il permesso di costruire e la SCIA sono sottoposti a verifica da parte del Comune. Il controllo delle SCIA di cui al presente articolo è esteso anche alla verifica di completezza formale e della correttezza sostanziale.
3. Le certificazioni di abitabilità o di agibilità sono verificate dalla Azienda U.S.L., come disposto dalla legge regionale, sulla base di elenchi trimestrali trasmessi dal comune.
4. Sono soggette a verifica:
 - a) tutte le certificazioni aventi ad oggetto le opere relative agli edifici e locali di cui all'art. 2, comma 2, lettere a), c) e d) della L.R. 47/1991;
 - b) le altre certificazioni mediante verifica a campione.
5. Le modalità di determinazione del campione di pratiche edilizie da sottoporre a verifica di conformità delle opere eseguite rispetto al titolo abilitativo sono così fissate:
 - a) Il campione da sottoporre a controllo mensile, in misura non inferiore al 5% delle SCIA depositate e dei permessi di costruire rilasciati nel mese di riferimento, privi di dichiarazione di fine lavori, è così determinato:
 - per il 50% mediante sorteggio fra i permessi rilasciati e le SCIA depositate nel semestre di riferimento;
 - per il restante 50% fra tutti gli altri permessi rilasciati e le altre SCIA depositate nel triennio di riferimento.
 - b) Il campione da sottoporre a controllo mensile, in misura non inferiore al 5% delle certificazioni di abitabilità/agibilità depositate nel mese di riferimento, è così determinato:
 - per il 50% mediante sorteggio tra le certificazioni depositate nel mese di riferimento;
 - per il restante 50% fra tutte le altre certificazioni depositate nel semestre precedente,
6. Si procedere alla estrazione del campione da sottoporre a verifica in seduta pubblica, il giorno 5 di ogni mese, alle ore 10:00 presso l'Ufficio Edilizia e Suap, posticipando al primo giorno lavorativo utile nel caso il giorno 5 del mese ricada nei giorni di sabato, domenica o festivi.
7. Ai fini della verifica di completezza e correttezza sostanziale il campione delle certificazioni di abitabilità o di agibilità è determinato dalla USL sulla base della disciplina regionale.
8. Resta ferma la facoltà di controllo da parte del Comune, nell'ambito dell'attività di vigilanza urbanistico-edilizia, delle pratiche non sottoposte ad estrazione di cui al presente articolo.

4.9 Varianti in corso d'opera

1. Le procedure per le varianti in corso d'opera sono definite dalla legge regionale.
2. Per le varianti in corso d'opera ove la legge impone l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, detto deposito, corredato anche di elaborato grafico dello stato sovrapposto, è effettuato prima o contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. Ferma restando l'indicazione dell'effettiva data di ultimazione dei lavori, la dichiarazione di fine lavori, e l'eventuale deposito finale del progetto dell'opera così come effettivamente

realizzata, sono presentate entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

3. Il mancato o tardivo deposito di cui al comma precedente comporta l'applicazione della sanzione amministrativa di Euro 1.000,00, oltre alle eventuali sanzioni di legge per il ritardato pagamento del conguaglio dei contributi concessori.

4.10 Piani Attuativi

1. I titolari di aree che intendono procedere alla formazione di un piano, in attuazione dello strumento urbanistico presentano apposita domanda al Comune corredata dalla documentazione di cui all'**Allegato A1**.

2. Entro 30 giorni dal deposito della domanda il Comune richiede, se necessario, la documentazione integrativa di cui all'**Allegato A1**. Le integrazioni sono presentate entro il termine perentorio di 90 giorni dal ricevimento della richiesta; decorso inutilmente tale termine è formalizzato il provvedimento conclusivo di diniego.

Art 4 bis Deposito della rappresentazione dello stato legittimo degli immobili

Il deposito della rappresentazione dello stato legittimo degli immobili è applicabile nei casi in cui le rappresentazioni unite ai titoli edilizi non corrispondano con esattezza allo stato attuale del bene a causa di:

- omissioni, incompletezza, imprecisioni ed errori di graficizzazione, che non alterano la consistenza edilizia legittima, non configurano difformità dalla disciplina urbanistico-edilizia, e non sono frutto di opere diverse da quelle legittimamente autorizzate;
- modifiche rientranti nelle fattispecie non soggette a permesso di costruire in sanatoria o attestazione di conformità, applicazione della sanzione pecuniaria, o a deposito di variante, ai sensi del DPR n. 380/2001 e della LR n. 65/2014

Gli errori di restituzione grafica devono essere tali e oggettivamente riconoscibili. Normalmente sono riferibili non tanto ad uno stato modificato ma ad uno stato preesistente e deve risultare evidente la mancanza di modifiche apportate all'immobile, facendo riferimento, a titolo esemplificativo, a documentazione fotografica in atti o a documentazione catastale.

Il deposito si compone dei seguenti documenti:

- Modulistica debitamente compilata e sottoscritta, il cui schema è predisposto e aggiornato con provvedimento dirigenziale;
- Relazione tecnica, elaborati grafici descrittivi dello stato attuale, dello stato già depositato presso gli archivi e dello stato sovrapposto.

Il procedimento di deposito è descritto nell'**Allegato A6**.

Art 5. Modulistica edilizia unificata

A seguito dell'adozione dei moduli unici nazionali in materia di attività edilizia come disposto dagli Accordi Stato, Regioni e Autonomie Locali, sono utilizzati i moduli moduli unificati e standardizzati predisposti dalla Regione Toscana per la presentazione di istanze, segnalazioni o comunicazioni in materia di attività edilizia.

A seguito dell'adozione dei moduli unificati non potranno essere utilizzati i moduli comunali.

Art 6. Requisiti generali delle opere edilizie

I requisiti generali delle opere edilizie, in termini di:

- limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini
- rispetto distanza stradale, ferroviaria, aeroportuale, cimiteriale, dai corsi d'acqua, dagli acquedotti e impianti di depurazione, dagli elettrodotti, dai gasdotti
- servitù militari
- accessi stradali
- zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
- siti contaminati

sono contenuti, in via esemplificativa e non esaustiva, nel documento denominato "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia" approvato dalla Regione Toscana, unitamente allo schema tipo di Regolamento Edilizio e al quadro delle definizioni uniformi, direttamente accessibili dal sito web del comune;

Art. 7 Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale

La disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale è contenuta, in via esemplificativa e non esaustiva, nella "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia" approvata dalla regione Toscana.

Art 8. Discipline settoriali

Le discipline settoriali attinenti le normative sui requisiti tecnici delle opere edilizie, nonché le normative relative a prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per insediamenti o impianti, sono contenute, in via esemplificativa e non esaustiva, nella "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia" approvata dalla regione Toscana.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I

DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

Art 9. Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello sportello unico per l'edilizia (SUE)

1. E' istituito lo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso, di segnalazione certificata di inizio attività, o di comunicazione.

Il S.U.E. costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte.

Acquisisce altresì presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

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

Art 10. Composizione, compiti e modalità di funzionamento della commissione del paesaggio e della commissione edilizia.

10.1 Commissione per il Paesaggio

La costituzione, la durata e l'esercizio delle funzioni della Commissione per il Paesaggio sono disciplinati dalla L.R. n. 65/2014.

La composizione ed il funzionamento della Commissione per il Paesaggio sono stabiliti con delibera della Giunta Comunale.

10.2 Commissione Edilizia

E' istituita la Commissione Edilizia, ai sensi della L.R. n. 65/2014.

Nel procedimento di formazione dei titoli edilizi la commissione è sentita nei casi di interventi su edifici:

- collocati nel centro storico della città, ove si intervenga sui prospetti prospicienti gli spazi pubblici;
- sottoposti a progetto unitario convenzionato;
- sottoposti a permesso di costruire convenzionato
- sottoposti a piano attuativo

I componenti elettivi della commissione edilizia sono professionisti scelti con procedura comparativa in base ad una terna proposta dagli ordini o collegi di appartenenza. Alla scadenza del mandato sono confermabili una sola volta.

La composizione ed il funzionamento della Commissione Edilizia sono stabiliti con delibera della Giunta Comunale.

Art 11. Modalità di presentazione e gestione anche telematica delle pratiche edilizie

Il Comune pubblica sul sito istituzionale i moduli unificati e standardizzati relativi a procedimenti di competenza del SUE e del SUAP e in via residuale quelli comunali.

Per gli interventi di edilizia non residenziale i moduli unificati e standardizzati sono inseriti nella banca dati regionale e resi disponibili attraverso il servizio telematico di ["Accettazione unico di livello regionale – STAR"](#).

Per gli interventi di edilizia residenziale è attiva piattaforma comunale ["Pratiche on-line"](#).

A seguito dell'attivazione dei servizi on-line le pratiche edilizie saranno presentate per via telematica.

Art 12. Modalità di coordinamento con lo sportello unico attività produttive (SUAP)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) è l'unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività

produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività.

2. Sono attribuite al S.U.A.P. le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva.

3. Il S.U.A.P. assicura al richiedente una risposta telematica unica e tempestiva in luogo degli altri uffici comunali e di tutte le amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

4. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dal SUAP; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati e sono tenute a trasmettere immediatamente al SUAP tutte le denunce, le domande, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

5. Il S.U.A.P. cura l'informazione attraverso il portale in relazione:

a) agli adempimenti necessari per lo svolgimento delle attività produttive indicando altresì quelle per le quali è consentito l'immediato avvio dell'intervento;

b) alle dichiarazioni, alle segnalazioni e alle domande presentate, al loro iter procedimentale e agli atti adottati, anche in sede di controllo successivo, dallo stesso SUAP, dall'ufficio o da altre amministrazioni pubbliche competenti;

c) alle informazioni, che sono garantite dalle autorità competenti;

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

Art 13. Autotutela e richieste di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. Gli istituti dell'annullamento in autotutela e della revoca dei provvedimenti amministrativi sono disciplinati dalla Legge n. 241/1990: Nuove norme sul procedimento amministrativo.

2. I procedimenti per il riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati avviene con le modalità dei procedimenti per il rilascio, la presentazione e la formazione dei titoli abilitativi edilizi disciplinati dal Titolo VI: Disciplina dell'attività edilizia, della L.R. n. 65/2014.

Art 14. Certificato di destinazione urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) è utilizzabile per i trasferimenti di proprietà, successioni o altri usi previsti dalla normativa.

L'istanza firmata dal richiedente deve contenere le generalità, il titolo per cui si richiede il certificato, i dati catastali dei terreni oggetto della richiesta e n. 2 copie dell'estratto di mappa catastale in scala.

Art 15. Proroga dei titoli abilitativi

1. Qualora ricorrano i presupposti di legge, il titolare del permesso di costruire può richiedere la proroga del termine per l'avvio o per l'ultimazione dei lavori. La richiesta è presentata entro il termine di efficacia del permesso di costruire, documentando i motivi del ritardo ed i fatti estranei alla volontà del titolare, comprensiva di documentazione fotografica e dichiarazione del Direttore dei Lavori sull'esatto stato di consistenza dell'opera, sia in relazione ai lavori eseguiti che a quelli da eseguire.

2. Costituisce motivo idoneo ai fini della proroga dei termini temporali del permesso di costruire, anche quello conseguente a problematiche di ordine finanziario legate alla difficoltà di accesso al credito da parte dei soggetti interessati alla realizzazione degli interventi edilizi.

Art 16. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Nel caso in cui ricorrano i presupposti sostanziali, con Ordinanza Dirigenziale può essere dichiarato inagibile un edificio o parte di esso, ordinando lo sgombero del medesimo a tutela della incolumità di persone e cose, nelle more dell'esecuzione delle opere di ripristino delle necessarie condizioni di sicurezza e agibilità ;

2. La inagibilità si intenderà revocata con l'adempimento di quanto ordinato nel dispositivo dell'ordinanza, che dovrà essere certificato da tecnico abilitato, e formalizzato mediante invio da parte del destinatario/i della medesima ordinanza.

Art 17. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi, rateizzazioni e altre disposizioni

La disciplina relativa alla determinazione e corresponsione del contributo di costruzione e delle sanzioni in materia edilizia è contenuta nello specifico Regolamento Comunale.

La disciplina tratta l'applicazione del contributo di costruzione relativo al permesso di costruire, alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione di inizio lavori, nonché delle relative sanzioni, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.P.R. 380/2001 e nella L.R. 65/2014 e delle altre disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

Art 18. Pareri preventivi

I pareri preventivi sono volti a determinare la fattibilità di un intervento in relazione alle norme edilizie, urbanistiche e di settore. Il procedimento per il rilascio dei pareri preventivi avviene con le modalità dei procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi disciplinati dal Titolo VI: Disciplina dell'attività edilizia, della L.R. n. 65/2014.

Art 19. Ordinanze e interventi urgenti

1. Nel caso in cui ricorrano i presupposti sostanziali, con Ordinanza Dirigenziale può essere ordinato l'esecuzione di interventi e opere su immobili volti alla tutela della incolumità di persone e cose.

2. Con l'Ordinanza è disposto:

a) l'esecuzione di adeguate opere provvisorie in ottemperanza alle vigenti normative in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro - nelle more della messa in sicurezza definitiva nonché - ove ne ricorrano i presupposti - l'adeguato transennamento sottostante le parti pericolanti dell'edificio a protezione della viabilità pubblica, con l'ausilio del competente Ufficio Comunale, e quant'altro si renda indispensabile per garantire la pubblica e privata incolumità, previa deposito all'Amministrazione Comunale d'idonea documentazione illustrativa circa il piano dei lavori ed i tempi di esecuzione, entro e non oltre 15 giorni dalla notifica dell'ordinanza.

b) l'effettuazione - da parte di tecnici qualificati appositamente incaricati - di una approfondita verifica tecnica e statica delle parti danneggiate, in ottemperanza alle vigenti normative in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, atta ad accertare l'effettivo stato di consistenza, al fine di effettuare tutte le opere di assicurazione e ripristino che il caso richiede;

c) l'esecuzione delle opere di ripristino e consolidamento delle parti dell'edificio danneggiate che si rendessero necessarie a seguito delle verifiche tecniche e statiche, al fine di garantire definitivamente la pubblica e privata incolumità, il tutto nei tempi tecnici strettamente necessari;

Art 20. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

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

TITOLO II

DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art 21. Comunicazioni di inizio dei lavori e ulteriori adempimenti relativi alla fase di esecuzione dei lavori

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

A seguito dell'attivazione dei servizi on-line la comunicazione è presentata per via telematica.

Art 22. Comunicazioni di fine lavori e adempimenti relativi

La comunicazione di fine dei lavori e gli ulteriori adempimenti sono disciplinati dalla L.R. n. 65/2014.

A seguito dell'attivazione dei servizi on-line la comunicazione è presentata per via telematica.

Art 23. Occupazione di suolo pubblico

L'occupazione del suolo pubblico è disciplinata dai Regolamenti Comunali in materia di Occupazione di spazi ed aree pubbliche per l'applicazione del relativo canone, in materia di Concessione per l'alterazione del suolo e sottosuolo pubblico, nonché in materia di Tutela del verde.

Art 24. Comunicazioni inerenti le opere di bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.

24.1 Comunicazione

Le comunicazioni inerenti le opere di bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc. connesse all'attività edilizia dovranno avvenire secondo modalità e procedure previste dalle normative di settore di livello statale e regionale, nonché dai relativi regolamenti.

24.2 Verifiche ambientali su siti contaminati

1. Le aree interessate da attività edilizia devono essere oggetto di preventiva verifica, tramite l'utilizzo del Sistema Informativo Regionale SISBON al fine di accertare se le stesse siano interessate da procedimento di bonifica.

In caso di area inserita nell'elenco dei siti da bonificare di cui al D. Lgs n. 152/2006: Norme in materia ambientale, o nell'anagrafe dei siti contaminati di cui al medesimo D.Lgs. n. 152/2006, è necessario dare applicazione a quanto disposto dalla L.R. Toscana n. 25/1998: Norme per la

gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati.

In caso di sito certificato è necessario dare applicazione ai disposti della L.R. 25/1998. L'utilizzo dell'area è consentito solo in conformità a quanto previsto dall'atto di certificazione di avvenuta bonifica.

2. I proponenti interventi di recupero o di riconversione di siti oggetto di precedenti attività potenzialmente inquinanti di cui alla L.R. n. 25/1998 devono dare applicazione ai disposti della medesima legge presentando un apposito piano di indagini per attestare il rispetto dei livelli di concentrazione di soglia di contaminazione previsti, per la specifica destinazione d'uso, di cui al DLgs n. 152/2006.

Gli interventi edilizi proposti sono subordinati alla realizzazione del piano di indagini approvato e alla valutazione positiva da parte degli organi di controllo delle risultanze delle attività svolte ovvero agli eventuali ulteriori adempimenti prescritti dagli organi di controllo, nonché alla realizzazione degli interventi di bonifica, se e in quanto necessari.

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art 25. Principi generali dell'esecuzione dei lavori

Nei cantieri dove si eseguono opere edilizie di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le vigenti norme di prevenzione infortuni e sicurezza sui cantieri, di prevenzione incendi e di rumore, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti e scoperte di beni culturali, nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

2. Per tutta la durata dei lavori deve essere adottata ogni cautela atta a evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Art.26. Punti fissi di linea e di livello

I punti fissi di linea e livello per le nuove edificazioni, le ristrutturazioni urbanistiche, le opere di urbanizzazione, sono individuati dal Direttore dei Lavori conformemente al progetto delle opere allegato al titolo edilizio.

Lo stesso D.L. si avvale degli enti gestori dei pubblici servizi per la individuazione dei punti di allaccio alle reti.

Art 27. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

Ogni cantiere è tenuto ed organizzato, anche in caso di interruzione dei lavori, in conformità alle norme in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, di rumore.

Art 28. Cartelli di cantiere

In tutti i cantieri di lavoro è affissa un cartello chiaramente leggibile in cui sono indicati gli estremi del titolo abilitativo ed i nominativi del committente, dei professionisti e dell'impresa esecutrice dei lavori.

Art 29. Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Gli interventi di scavo sono realizzati conformemente alla disciplina contenuta nel D.M. 11 marzo 1988 e nella relativa Circolare del Ministero dei lavori Pubblici 24/09/88 n. 30483, nonché alla disciplina contenuta nelle Linee Guida I.S.P.E.S.L. per l'esecuzione in sicurezza delle attività di scavo.

2. I lavori di demolizione devono procedere con cautela e con ordine, devono essere eseguiti

sotto la sorveglianza di un preposto e condotti in maniera da non pregiudicare la stabilità delle strutture portanti o di collegamento e di quelle eventuali adiacenti. La successione dei lavori deve risultare da apposito programma contenuto nel Piano Operativo di Sicurezza.

Art 30. Misure di cantiere e tolleranze

Le tolleranze di costruzione ai fini delle verifiche di conformità edilizia degli edifici, in relazione alle modifiche apportate in corso d'opera alle singole misure lineari, e quindi le specifiche fattispecie non costituenti né variante e né difformità al titolo abilitante, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono fissate nella misura di $\pm 2\%$.

Per le misure relative alle partizioni interne degli edifici o delle unità immobiliari la tolleranza è in ogni caso fissata in cm 5.

Le tolleranze non sono applicabili alle distanze minime fra i fabbricati.

Art 31. Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

La Sicurezza e controllo nei cantieri e le misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera sono disciplinate dal D.Lgs. n. 81/2008: Attuazione dell'articolo 1 della legge n. 123/2007 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Art 32. Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici

La sicurezza ed accessibilità dei percorsi pubblici sono trattati dal Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.) del Comune di Arezzo, adottato ai sensi della legge n. 118 del 30 marzo 1971, del DPR n. 384 del 27 aprile 1978, della legge n. 41 del 28 febbraio 1986 e della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65.

Art 33. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici

Durante l'esecuzione dei lavori, ove fossero rinvenuti reperti archeologici, è fatto obbligo di sospendere immediatamente i lavori medesimi, adottando misure di sicurezza e presidio al fine di garantire l'integrità degli stessi reperti. Dovranno essere altresì immediatamente informati la Soprintendenza ed il Comune.

Art 34. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

Il ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori è disciplinato dal Regolamento Comunale in materia di Concessione per l'alterazione del suolo e sottosuolo pubblico.

TITOLO III

DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio

Art 35. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

Le trasformazioni e gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle buone prassi e tecniche costruttive, nonché delle norme tecniche di settore che regolano le diverse materie.

Art 36. Distanze minime tra edifici e dai confini

1. Le distanze minime tra gli edifici sono disciplinate dal D.M. n. 1444/1968. A tal fine è definita parete finestrata la parete su cui insiste una o più finestre (luci o vedute). Ai fini dell'applicazione del D.M. 1444/68, art. 9, la distanza è verificata se, al lordo di logge e porticati, la nuova parete è posta oltre il piano verticale posto a mt. 10 dalla parete esistente. Non rilevano i volumi tecnici e i manufatti privi di rilevanza edilizia.
2. Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, nelle addizioni volumetriche e negli interventi modificativi della sagoma esistente, ivi compresi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono rispettate le distanze minime di cui ai successivi commi. La distanza è misurata rispetto alla superficie coperta dell'edificio.
3. Nel territorio urbanizzato di cui al Titolo VI è prescritta la distanza minima di m. 5,00 dai confini di proprietà; nei sottosistemi e tessuti produttivi, la distanza minima dai confini di proprietà è m. 6,00. Sono ammesse distanze inferiori in caso di specifici accordi tra privati ed in caso di servitù costituite.
4. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di addizione volumetrica, quando non si costituiscono nuove unità immobiliari, nonché negli interventi pertinenziali, non è prescritta la distanza minima dai confini di proprietà, salvo quanto previsto dal Codice Civile.
5. Negli interventi di sostituzione edilizia e ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, salvo il rispetto di quanto previsto dal D.M. 1444/68.
6. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al comma 2 purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, senza tener conto di costruzioni aggiuntive successive al 31/12/1942:
 - a) all'interno delle zone classificate "A" dal D.M. 1444/68;
 - b) all'interno delle aree degli edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio, definite dallo strumento urbanistico.
 - c) all'interno delle aree dei centri antichi ed aggregati, definiti dallo strumento urbanistico.
7. Nel territorio rurale di cui al Titolo VII, non è prescritta la distanza minima dai confini.
8. Quando è verificata la distanza minima dalle strade è verificata anche la distanza minima dal relativo confine.

Art 37. Dotazioni impiantistiche

Le dotazioni minime impiantistiche degli ambienti edilizi sono disciplinate dal D.M. n. 37/2008: Regolamento recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, dalle norme UNI e dalle specifiche norme di settore.

Art 38. Superfici aero-illuminanti

Le superfici aero-illuminanti degli ambienti edilizi sono disciplinate dal D.M. Sanità 05/07/1975, dal Decreto Regione Toscana n. 7225 del 18 dicembre 2002 e dalle specifiche norme di settore.

Art 39. Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale.

1. I 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, sono disciplinati dalle norme di settore.

Art 40. Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni

I Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni sono disciplinati dalle specifiche norme di settore.

Art 41. Incentivi in termini di riduzione degli oneri di urbanizzazione e premi di edificabilità

1. In attuazione alle norme vigenti il Regolamento edilizio promuove incentivi in termini di riduzione degli oneri di urbanizzazione e premi di edificabilità finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, della accessibilità, rispetto ai parametri cogenti, in termini di:

- a) qualità architettonica, ambientale e paesaggistica;
- b) eco-efficienza energetica;
- c) comfort abitativo;
- d) salvaguardia della salute dei cittadini;
- e) protezione sismica.

2. La disciplina relativa agli incentivi in termini di riduzione degli oneri di urbanizzazione e premi di edificabilità è contenuta negli **Allegati A3, A4 e A5** al presente Regolamento.

La disciplina definisce:

- a) il sistema di valutazione;
- b) il sistema di attribuzione dei punteggi e dei requisiti per l'accesso agli incentivi;
- c) il procedimento di controllo e di verifica del rispetto degli impegni assunti;
- d) l'entità e la ripartizione degli incentivi economici;
- e) l'entità degli incentivi edilizi;
- f) la durata e la modalità di costituzione delle garanzie e del monitoraggio;
- g) le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni assunti.

Art 42. Incentivi finalizzati ad introdurre dispositivi e servizi per elevare l'accessibilità degli spazi privati di uso pubblico

Gli incentivi finalizzati ad introdurre dispositivi e servizi per elevare l'accessibilità degli spazi privati di uso pubblico sono disciplinati dal Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.) del comune.

Art 43. Prescrizioni e indicazioni per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

La regolamentazione dell'esposizione al radon in particolar modo riguardante i luoghi di lavoro è disciplinata dal DLgs n. 241/2000: Attuazione della direttiva 96/29/EURATOM in materia di protezione sanitaria della popolazione e dei lavoratori contro i rischi derivanti dalle radiazioni ionizzanti, e dal DLgs n. 230/1995: Attuazione delle direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 92/3/Euratom e 96/29/Euratom in materia di radiazioni ionizzanti.

Per quanto attiene la misurazione delle concentrazioni di Radon e le indicazioni costruttive da adottare per la prevenzione dall'esposizione al gas si fa riferimento rimanda a quanto disposto dall'A.R.P.A. Toscana.

Art 44. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e

dei locali ad uso abitativo e dei luoghi di lavoro

1. Per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento, si rimanda alle seguenti disposizioni:

Locali di abitazione:

- Decreto Ministero Sanità 5 luglio 1975: Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione (G.U. n. 190 del 18 luglio 1975)

Locali e ambienti di lavoro:

- Decreto Regione Toscana n. 7225 del 18 dicembre 2002 : Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro.

2. Tutti gli interventi sono effettuati nel rispetto della normativa di settore avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica ed alle emissioni in atmosfera.

3. Ogni intervento edilizio che interessi materiali contenenti amianto (MCA), o che siano rinvenuti, deve garantire – ai sensi del D.M. 06/09/1994: *Normative e metodologie tecniche di applicazione della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto* - la rimozione o la loro bonifica-messa in sicurezza, riducendo il rischio di rilascio di fibre libere nell'ambiente dovuto a degrado spontaneo dei materiali e/o dovuto ad interventi di qualsiasi natura sui materiali stessi. E' prescritto - qualora previsto dalla norme di settore - l'obbligo del programma di controllo e manutenzione per i materiali non oggetto di intervento e mantenuti in sede, nel rispetto delle competenze della USL.

4. Interventi edilizi nei fabbricati esistenti possono essere ammessi, su parere dell'Azienda USL, anche in deroga alle norme del presente articolo, e dell'art. 94: Cortili, chiostrine e pozzi luce, quando sia assicurato un miglioramento dei requisiti igienico sanitari dei singoli locali, e complessivamente dell'unità immobiliare.

5. É fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni igienico - sanitarie di abitabilità/agibilità prescritte dalle leggi e dai regolamenti comunali. In caso di inosservanza, il Comune può ordinare i lavori di risanamento necessari, ovvero dichiarare inabitabile/inagibile un immobile o parte di esso.

6. Aerazione e illuminazione naturale dei locali residenziali:

Nei nuovi edifici e negli interventi che riconfigurano gli alloggi (compresi frazionamenti e cambi di destinazione), sono adottate le soluzioni che prevedono la ventilazione naturale; in particolare per alloggi di superficie utile netta:

- fino a 60 mq la ventilazione può essere su di un solo lato;
- oltre 60 fino a 100 mq è presente la ventilazione trasversale;
- oltre 100 mq è presente la ventilazione contrapposta.

7. Costruzioni in prossimità di terrapieni

Le costruzioni fronteggianti rilievi o terrapieni non sostenuti da muri, distano almeno 3 metri dal punto più vicino della scarpata e sono dotati di idonei sistemi per l'allontanamento delle acque meteoriche e di infiltrazione.

Qualora sul lato prospiciente ripe, terrapieni e simili, sostenuti o no da muri, si aprano finestre di locali abitabili, sono rispettate le distanze minime prescritte per le chiostrine ed i cortili.

8. Piani interrati/seminterrati e terreni

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente o parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti a locali abitabili che comportino la permanenza anche solo diurna di persone, fatta eccezione per i magazzini o le autorimesse.

Il piano di calpestio dei piani terreni abitabili, o il marciapiede perimetrale, è rialzato almeno di cm. 10 dal piano di sistemazione esterna; se l'edificio è privo di locali interrati, il pavimento è dotato di idonea intercapedine di isolamento.

In ambito urbano il piano terra dei nuovi edifici attestati su aree pubbliche o di uso pubblico, ha altezza netta non inferiore a mt. 3; non sono ammessi piani seminterrati o rialzati, salvo in presenza di livellette stradali che non lo consentano rispetto al fronte dell'edificio.

9. Norme comuni a tutti i piani abitabili

Tutti i locali, ad eccezione di quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, ripostigli e vani scala per una estensione in verticale non superiore a due piani fuori terra, devono fruire di illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

I disimpegni ed i corridoi con lunghezza maggiore di ml. 10, sono illuminati ed areati mediante finestre.

Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo, e deve essere dotato di impianto di aspirazione forzata.

Ogni abitazione ha almeno un bagno, munito di finestra o di impianto di aspirazione meccanica, dotato di: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. L'antibagno ed il relativo bagno, se non aggiuntivi, devono essere accessibili dal soggiorno, dai disimpegni e comunque dagli ambienti di relazione.

10. Chiusura dei balconi

La chiusura dei balconi e loro trasformazione in veranda deve prevedere i seguenti requisiti minimi:

- superficie aeroilluminante maggiore o uguale di 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di quella dei locali adiacenti sulla medesima;
- altezza minima del locale veranda pari a ml. 2,70;
- mantenimento delle aperture di ventilazione se la veranda comunica con il locale cucina o con un servizio igienico privo di finestre.

11. Canne fumarie

Fatte salve le disposizioni normative che ammettono scarichi a parete, qualunque tipo di impianto che emetta in atmosfera, ad esclusione degli impianti di climatizzazione, è munito di canna fumaria, indipendente, prolungata per almeno un metro oltre il punto della copertura. La fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. dal parapetto di qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Nei casi di deroga la valutazione è effettuata dalla USL sulla base della "Guida operativa per la prevenzione degli effetti negativi dei vapori e dei fumi di combustione negli ambienti di vita" della Regione Toscana.

12. Riduzione dell'esposizione all'inquinamento acustico

- Clima acustico

Gli interventi sugli edifici devono garantire un contesto acustico confortevole e compatibile con la destinazione d'uso. È fatto obbligo di effettuare la valutazione previsionale di impatto acustico laddove previsto dalla L. n. 447/1995 (art. 8);

- Impatto acustico

Ogni intervento relativo a nuove attività produttive, commerciali, di servizio, ricreative – o

modifiche di quelle esistenti – e che comunque generino rumore, devono minimizzare l'impatto acustico. E' fatto obbligo di effettuare la valutazione di impatto acustico laddove previsto dalla L. n. 447/1995 (art. 8);

- Isolamento acustico degli edifici

Al fine di ridurre l'esposizione al rumore negli ambienti abitativi è fatto obbligo del rispetto della specifica norma di settore (DPCM 05/12/1997) relativamente ai requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera.

13. Riduzione dell'esposizione a campi magnetici a bassa frequenza (ELF) – 50 Hz

Ai fini della protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) connessi al funzionamento e all'esercizio degli elettrodotti è fatto obbligo del rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione e obiettivi di qualità è l'induzione magnetica e per il campo elettrico della specifica norma di settore (DPCM 08/07/2003) e ai valori di qualità di cui alla specifica norma di settore (LR n. 51/1999).

14. Edificazioni potenzialmente disturbanti per il vicinato

Il funzionamento di caminetti e/o barbecue per la cottura di cibi e pietanze non deve creare disturbi o molestia al vicinato per la diffusione di funi e odori molesti. A tale scopo tali apparecchi devono essere collocati ad una distanza minima di ml. 10 dalle finestre degli edifici. L'Autorità sanitaria potrà impedire l'utilizzo, fino allo spostamento o alla realizzazione delle opere di convogliamento dei fumi e vapori mediante idoneo camino, dei caminetti e dei barbecue ritenuti non idonei o che siano causa di problemi di ordine igienico-sanitario.

15. Linee Guida per la prevenzione ed il controllo della Legionellosi

Le caratteristiche di installazione delle torri di raffreddamento ad umido e dei condensatori evaporativi devono rispettare le Linee Guida emanate dal Ministero della Salute (2015).

Il comune predispone e cura la tenuta di un apposito "Catasto" delle torri di raffreddamento ad umido e dei condensatori evaporativi esistenti, da implementarsi mediante notifica da parte dei responsabili degli impianti di raffreddamento.

Art 45. Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse

La disciplina in materia di sale da gioco, di apparecchiature per il gioco e di raccolta di scommesse è regolamentata dalla L.R. Toscana n. 57/2013: Disposizioni per il gioco consapevole e per la prevenzione del gioco d'azzardo patologico, dal Regolamento Comunale di Polizia Urbana e dal Regolamento Comunale per la Tutela e il Decoro del Centro Storico.

Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Art 46. Strade, reti e opere di urbanizzazione

I progetti delle strade, delle reti e delle opere di urbanizzazione, anche di iniziativa privata, sono valutati e approvati da parte del competente Ufficio Comunale di progettazione OO.PP.

L'Ufficio si avvale dell'istituto della Conferenza dei Servizi di cui alla L. n. 241/1990 per l'acquisizione dei pareri, nulla osta o atti di assenso necessari a termini di legge e regolamento ovvero dei pareri e nulla osta degli enti gestori delle reti pubbliche.

Art 47. Portici e sottopassaggi

Per i porticati e sottopassaggi, siano essi pubblici o di uso pubblico è sempre consentita la chiusura in apposite ore della giornata, previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale e stipulata di un impegno unilaterale da parte del richiedente per la gestione (apertura, chiusura, ecc.) con oneri a proprio carico.

La Giunta Comunale può disporre la chiusura in caso di comprovata esigenza legata a questioni di ordine pubblico o igienico-sanitarie.

Art 48. Piste ciclabili

Le piste ciclabili sono disciplinate dalla specifica norma statale e regionale di settore e dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (P.U.M.S.) adottato dall'Amministrazione Comunale.

Art 49. Aree per parcheggio

Nelle aree destinate a parcheggi pubblici, con numero di posti auto superiore a 50, è previsto l'obbligo del trattamento delle acque di prima pioggia mediante installazione di pozzetti desoleatori.

Nelle medesime aree sono previste piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Art 50. Piazze e aree pedonalizzate

Le piazze e aree pedonalizzate sono spazi prevalentemente aperti con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire.

Possono ospitare chioschi, dehors o edicole.

Art 51. Passaggi pedonali e marciapiedi

Lo spazio dei marciapiedi comprende una fascia di transito e eventuali fasce destinate alla posa di arredi ed impianti.

I marciapiedi devono consentire il transito dei portatori di handicap, in particolare di persone con ridotte o impedito capacità motorie. I passaggi pedonali e i marciapiedi devono essere realizzati nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento al D.P.R. 24.07.1996, n. 503.

La superficie dei marciapiedi deve essere antisdrucchiole, regolare e compatta.

Art 52. Passi carrai ed uscite per autorimesse

Le rampe per i parcheggi privati hanno pendenza non superiore al 20%; in prossimità del raccordo con la viabilità, pubblica o privata, sono a sviluppo orizzontale per almeno mt. 5,00.

I cancelli carrabili, posti a meno di mt. 4,00 dalla viabilità, sono dotati di dispositivi di apertura automatica a distanza. Possono essere concesse deroghe qualora ne ricorrano i presupposti ai sensi del D.Lgs n.285/1992: Nuovo Codice della Strada.

Art 53. Chioschi/dehors su suolo pubblico

L'installazione di chioschi e dehors su suolo pubblico è disciplinata dal Regolamento Urbanistico, dal Regolamento Comunale in materia di Occupazione di spazi ed aree pubbliche per l'applicazione del relativo canone, nonché dal Regolamento Comunale in materia di Tutela del verde.

Art 54. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni

Le servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni sono disciplinate dalle specifiche norme: per gli impianti di comunicazione elettronica dal D.Lgs. n. 259/2003, per gli impianti elettrici e idrici dal Codice Civile, per gli elettrodotti dal R.D. n. 1775/1933.

Art 55. Aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto

Le aree per il gioco dei bambini e per il fitness sono attrezzate con manufatti preferibilmente realizzati in legno opportunamente trattato o verniciato con prodotti atossici e sono conformi alle norme in materia di sicurezza. Le superfici ove sono collocati garantiscono idonee caratteristiche di assorbimento d'urto o impatto.

Art 56. Servizi igienici pubblici

I manufatti ad uso servizi igienici pubblici sono previsti nei parchi pubblici, all'interno di autorimesse pubbliche, lungo strade pubbliche e all'interno di immobili in concessione a privati. In questo ultimo caso i privati hanno l'obbligo della pulizia e manutenzione ordinaria, nonché della massima fruibilità da parte dell'utenza.

Art 57. Aree per il commercio ambulante e per gli spettacoli itineranti

La disciplina in materia di aree per il commercio ambulante e per gli spettacoli viaggianti è contenuta rispettivamente nel Regolamento Comunale per la disciplina dell'organizzazione e dello svolgimento delle funzioni comunali in materia di commercio su aree pubbliche, e nel Regolamento Comunale sulle attività dello spettacolo viaggiante.

Art 58. Recinzioni di spazi pubblici o di uso pubblico

Gli spazi di pubblici o di uso pubblico sono preferibilmente privi di recinzioni, salvo che per ragioni di decoro ambientale, sicurezza o incolumità pubblica.

Art 59. Numerazione civica

La numerazione civica degli immobili è disciplinata dal D.P.R. n. 223/1989: Approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente.

La richiesta di attribuzione di nuovi numeri civici o di modifica di civici esistenti è presentata presso il competenze Ufficio Servizi Demografici e Statistica, che individua i termini e le modalità per l'assegnazione.

Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

contenente disposizioni regolamentari riguardanti le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia di:

Art 60. Aree verdi

La sistemazione e manutenzione delle aree verdi è disciplinata dal Regolamento Comunale in materia di Tutela del verde.

Art 61. Parchi urbani e giardini di interesse storico e monumentale

La sistemazione e manutenzione dei parchi urbani e giardini di interesse storico è disciplinata dal Regolamento Comunale in materia di Tutela del verde.

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.

Art 62. Orti urbani

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. E' favorita la modularità degli stessi in termini di dimensioni e materiali.

Art 63. Parchi e percorsi in territorio rurale

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.

I parchi sono eventualmente delimitati con l'impiego di essenze vegetali ed elementi in legno o ecocompatibili.

I percorsi garantiscono l'uso per utenti diversi quali pedoni, cicli, animali e macchine agricole.

Art 64. Sentieri

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.

Art 65. Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Disposizioni generali per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo

a) Gli interventi edilizi minimizzano l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; le trasformazioni non devono alterare la funzionalità idraulica, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

b) E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nel reticolo idrografico quando sia tecnicamente e giuridicamente possibile dirigere le acque in aree adiacenti permeabili, senza che si determinino ristagni o innesco di movimenti gravitativi; sono adottate misure per contenere l'entità delle portate scaricate (vasche volano o altre soluzioni atte a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica), così da ripristinare gli stessi livelli di sicurezza nel sistema di scolo esistente.

c) Le aree pubbliche o di uso pubblico per le quali gli atti di governo del territorio indicano il progetto di suolo, sono realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Superficie pavimentata: le aree sono progettate verificando i caratteri delle superfici, la percorribilità, il sistema di drenaggio e di captazione delle acque meteoriche;
- Superficie permeabile: le aree sono progettate con una capacità di assorbimento delle acque superficiali non inferiore al 70% e senza necessità che tali acque siano convogliate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e di canalizzazione;
- Superficie semipermeabile: le aree sono progettate con una capacità di assorbimento delle acque superficiali non inferiore al 40%.

2. Disposizioni generali per il contenimento del consumo idrico ed il corretto smaltimento delle acque reflue

a) Nei nuovi edifici, e comunque in tutti i casi in cui sia previsto il rifacimento completo dell'impianto idrico, è assicurato il risparmio idrico ed in particolare quello dell'acqua potabile: è obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per

garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti della rete acquedottistica, e la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare.

b) Per la gestione delle acque meteoriche sono predisposti sistemi di captazione, filtro, anche con sistemi naturali di depurazione, ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, se maggiori di mq 1000, per consentirne l'impiego per usi compatibili, esterni o interni agli organismi edilizi, attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità).

c) I progetti delle opere di urbanizzazione prevedono la realizzazione di impianti di fognatura separati per le acque piovane e per quelle reflue, e la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo.

d) Nelle aree industriali di nuova realizzazione è prescritta la realizzazione di sistemi di accumulo e riutilizzo di acque reflue depurate.

3. Tutela delle risorse naturali: canalizzazioni agricole

a) Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo sono volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità dove questa risulti essere stata manomessa.

b) È vietato interrompere o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

Capo IV – Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche

Art 66. Approvvigionamento idrico

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 Regolamento del servizio idrico integrato dell'Ente Gestore approvato dall'Autorità Idrica Toscana (A.I.T.).

E' vietato eseguire collegamenti diretti fra tubazioni alimentate dalla rete dell'acquedotto cittadino ed impianti privati utilizzanti acque derivanti dal sottosuolo, da sorgenti, da cisterne ecc..

Art 67. Depurazione e smaltimento delle acque piovane, reflue e dei fumi

La depurazione e lo smaltimento delle acque piovane e reflue dovrà avvenire nei modi e nei termini previsti dalle Leggi Statali, Regionali e relativi regolamenti di applicazione nonché ai sensi del Regolamento del servizio idrico integrato dell'Ente Gestore approvato dall'A.I.T.

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.

Art 68. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

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

Art 69. Distribuzione dell'energia elettrica

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

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

Art 70. Distribuzione del gas

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

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

Art 71. Ricarica dei veicoli elettrici

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è previsto:

- per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'[allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015](#), (intervento che coinvolge almeno il 50 % della superficie lorda e l'impianto termico), la installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.
- per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

2. Le infrastrutture di cui al comma 1 sono realizzate:

- Relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.
- Relativamente agli altri casi, di cui al comma 1, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 5 per cento di quelli totali.

Art 72. Produzione di energia da fonti rinnovabili, cogenerazione e reti di teleriscaldamento

La Produzione di energia da fonti rinnovabili, la cogenerazione e le reti di teleriscaldamento sono disciplinate dalle specifiche norme di settore.

Art 73. Telecomunicazioni

Per ridurre l'impatto sul paesaggio e per ridurre i campi elettromagnetici a bassa frequenza, nuove linee aeree elettriche e telefoniche sono limitate ai casi dove non sono valutati fattibili impianti interrati.

Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art 74. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Aspetto e manutenzione degli edifici

- a) Gli edifici e le aree a servizio degli stessi, sono progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.
- b) Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici, delle targhe toponomastiche, della segnaletica stradale, della pubblica illuminazione.
- c) Tutti gli elementi costitutivi le facciate degli edifici sono realizzati con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
- d) Nelle pareti esterne è di regola vietata la sistemazione di tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, con esclusione dei pluviali, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti.
- e) Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche sono localizzate in modo da assicurare una idonea soluzione architettonica.
- f) E' 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. Se necessario il Comune ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori entro un congruo termine, in relazione all'entità e alla natura degli stessi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'Ufficio, qualora ricorrano i presupposti per garantire la pubblica incolumità. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.
- g) Nei fabbricati in disuso sono messi in atto accorgimenti tali da prevenire inconvenienti igienico-sanitari quali ristagni di acqua, crescita incontrollata di vegetazione con conseguente proliferazione di insetti e roditori.
- h) I fabbricati in disuso che presentano carenze statiche delle strutture, dovranno essere messi in sicurezza e dovranno anche essere adottati tutti gli accorgimenti atti a prevenire possibili incidenti, compresa la chiusura stabile degli accessi.

2. Scale.

- a) I vani scala sono realizzati nel rispetto delle normative di settore, con particolare riferimento a quelle sulla sicurezza e sulle barriere architettoniche.
- b) E' vietato aprire finestre nei vani scala per l'aereazione di locali contigui.
- c) Per le destinazioni d'uso diverse da quelle produttive e commerciali è prescritto un vano scala ogni 350 mq di superficie coperta.

3. Parcheggi privati

- a) I nuovi posti auto ad uso privato sono realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - i box singoli hanno dimensione interna minima mt 3 x 5
 - i posti auto senza delimitazione muraria, interni o esterni all'edificio, hanno dimensioni minime di mt. 2.50 x 5; la larghezza è ridotta a mt. 2.30 in caso di distribuzione a "lisca di pesce" e a mt. 2 in caso di disposizione parallela alla viabilità o all'area di manovra.
 - le corsie di manovra interne agli edifici hanno ampiezza non inferiore a mt. 5
- b) Per i posti auto già legittimati, aventi dimensioni inferiori a quelle di cui al comma 1, non è prescritto di conformarsi a tali parametri, purchè non siano ridotte le dimensioni autorizzate.
- c) Nel computo della superficie destinata a parcheggi sono comprese anche le corsie di distribuzione, le aree di manovra e le rampe.
- d) I posti auto sono accessibili singolarmente e sono dotati di adeguati spazi di manovra. Ai fini della dotazione del numeri di posti auto, non sono computabili le superfici occupate dalle rampe e dai percorsi pedonali di accesso; non sono computabili nemmeno gli spazi di manovra, salvo quelli riferiti ad un'unica unità immobiliare.
- e) Per i nuovi edifici con parti a comune, nelle aree di parcheggio sono previsti posti auto, nella misura minima di uno ogni trenta o frazione di trenta, riservati ai veicoli al servizio di persone disabili. Per gli edifici con parti a comune, ove è imposta la presenza di ascensore, nelle autorimesse al piano seminterrato o interrato, è prescritto almeno un posto auto riservato ai

veicoli al servizio di persone disabili.

4. Unità immobiliari con uso promiscuo

In caso di uso promiscuo di unità immobiliari, ai sensi dell'art. 99 della L.R. n. 65/2014, la porzione di unità immobiliare con uso diverso da quello originario è individuata nel progetto rispetto alla restante parte.

In caso di uso promiscuo che prevede commercio al dettaglio e commercio all'ingrosso, le porzioni sono separate fisicamente ancorchè comunicanti per i soli addetti, e dotate di ingressi distinti.

Non si determina uso promiscuo in presenza di più unità immobiliari dotate di propria autonomia funzionale.

5. Manutenzione delle aree

Tutte le aree, libere o di pertinenza di edifici, sono mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Comune può emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione in danno.

Art 75. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

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.

Art 76. Elementi aggettanti delle facciate

1. Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:
– aggetti o sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di ml. 2.20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
– porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a ml. 2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 3.00 se la strada ne è priva;

2. I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8.00, o a m. 6.00 se la costruzione è consentita su un solo lato.

3. L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad un'altezza inferiore a m. 3.00 da piano del marciapiede, o a m. 4.50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze sono misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

Art 76 bis Cappotto termico aggettante su spazi pubblici

1. Al fine di agevolare la riqualificazione energetica degli edifici, mediante interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari, è prevista la possibilità di realizzare il cappotto termico di edifici ancorché aggettante su spazi pubblici o di uso pubblico.

2. La realizzazione di cappotto termico aggettante su spazio pubblico o di uso pubblico è sottoposta alle seguenti condizioni:

- A) Dimostrazione di assenza di soluzioni alternative praticabili quali, a titolo esemplificativo, il cappotto interno, o l'utilizzo di microresine.
- B) lo spessore massimo consentito è di cm. 17 comprensivo di intonaci e finiture;
- C) dovrà essere sempre dimostrata e garantita l'accessibilità degli spazi pubblici con particolare attenzione ai marciapiedi, nonché la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale;
- D) l'intervento deve essere compatibile con le esigenze di tutela paesaggistica o di conservazione. Nel caso di edifici ricadenti nel centro storico del capoluogo, o nelle zone "A" dei centri abitati, o di edifici sottoposti a restauro, l'intervento proposto sarà oggetto di specifiche e preventive valutazioni architettoniche e paesaggistiche da parte della commissione del Paesaggio;
- E) nel caso di successiva demolizione e/o ricostruzione, il volume ed il filo di costruzione da rispettare è quello originario precedente all'intervento relativo al cappotto.

3. L'occupazione di area pubblica concessa non potrà in nessun caso configurare situazioni di usucapione circa l'acquisizione dell'area, il cui sedime rimarrà di proprietà pubblica.

4. La realizzazione del cappotto termico aggettante su spazio pubblico o di uso pubblico avverrà a titolo gratuito, anche in relazione all'interesse d'incentivazione di tecniche di edilizia sostenibile, e pertanto non comporterà l'applicazione del canone per l'occupazione del suolo.

5. Ai fini della formazione del titolo edilizio previsto dalla legge è necessario ottenere o presentare, ricorrendone le condizioni, i seguenti atti:

5.1 concessione permanente di occupazione di suolo pubblico;

5.2 asseverazione ai fini della conformità alle norme in materia di Codice della Strada, ex D. Lgs. 285/1992 e relativo Regolamento di attuazione. In assenza di marciapiede potrà essere consentito il restringimento della carreggiata o della banchina, in funzione del tipo di strada, secondo le specifiche valutazioni d'Ufficio, volte a tutelare la sicurezza della circolazione. In presenza di stalli per parcheggi sarà mantenuta la preesistenza, salvo che sia valutato d'Ufficio la possibilità di spostamento degli stessi. In presenza di altre autorizzazioni all'occupazione di suolo pubblico per attività d'impresa sarà mantenuta la preesistenza.

5.3 in presenza di segnaletica, cartellonistica ed eventuali corpi illuminanti ancorati sulla parete dell'edificio dovrà essere garantito il permanere dei medesimi nella originaria posizione, a mezzo ancoraggi passanti. In presenza di insegne di esercizio dovrà essere acquisito il preventivo assenso da parte dei soggetti interessati.

5.4 asseverazione resa da tecnico abilitato, ai fini della conformità alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, ex L. n. 13/1989 e relativo Regolamento di attuazione, nonché del D.P.G.R. n. 41/R/2008. L'ampiezza del marciapiede, qualora presente, se già di dimensione inferiore al minimo stabilito dalla norma non potrà essere ulteriormente ridotta.

5.5 nulla osta comunale in funzione della compatibilità con opere pubbliche in previsione;

5.6 nulla-osta ai fini della fattibilità da parte dei soggetti gestori di pubblici servizi (aziende, o uffici comunali) unitamente al relativo tracciamento delle reti, sia nel sottosuolo che in parete;

5.7 autorizzazione ex D. Lgs. n. 42/2004 per gli edifici posti in aree vincolate, ai sensi del medesimo Decreto, costruiti ante 1945, ovvero autorizzazione della soprintendenza per gli immobili gravati da vincolo diretto, parte seconda del D. Lgs. n. 42/2004, art. 22.

Ai fini dell'acquisizione delle concessioni e nulla osta di cui ai punti 5.1, 5.2, 5.5 e 5.6 l'interessato potrà chiedere al Servizio competente del comune la convocazione di una conferenza di servizi ai sensi della norma vigente in materia.

Art 77. Allineamenti

L'allineamento stradale è costituito da edifici presenti in lotti contigui.

Laddove esistano allineamenti omogenei dei fabbricati lungo strada, nel centro abitato, nuovi

edifici o interventi che modificano la sagoma degli edifici esistenti potranno essere realizzati salvaguardando l'allineamento stradale.

Art 78. Disposizioni di particolare tutela

78.1 Insediamenti di valore storico artistico in ambito urbano ed extraurbano: edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio, centri antichi ed aggregati

a) Gli atti di governo del territorio individuano i perimetri delle aree di pertinenza degli edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio e di perimetri delle aree di pertinenza dei centri antichi ed aggregati.

b) Negli interventi sugli edifici soggetti a restauro o a ristrutturazione edilizia di tipo limitato e sugli spazi aperti compresi all'interno dei perimetri di cui al comma 1, sono rispettate le seguenti prescrizioni:

- nuove aperture o modifiche di quelle esistenti, sono realizzate con forme e dimensioni analoghe a quelle preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non deve essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare); le nuove aperture non devono comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantonali, incroci a T, ecc.);

- le griglie in laterizi, solitamente presenti nelle aperture dei fienili sono mantenute; è consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, purché ciò non renda necessaria la realizzazione di nuove aperture indispensabili al rispetto degli standard igienico sanitari;

- le grandi aperture dei fienili, delle carraie e delle parate non possono essere chiuse; è ammessa l'introduzione di un serramento vetrato allineato al filo interno della muratura;

- non sono ammessi, i seguenti materiali o elementi:

1. comignoli in cemento di tipo industriale;

2. pluviali in PVC;

3. architravi in cemento nelle aperture;

4. intonaco di cemento;

5. canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;

6. sulle scale esterne gradini in cemento o elementi lapidei non coerenti con la tradizione;

7. infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;

8. persiane in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analoga;

9. avvolgibili e rotolanti;

- non è ammessa l'eliminazione della finitura ad intonaco ad eccezione degli edifici che sotto di esso mostrano la presenza di un ordinato, pregevole ed unitario faccia a vista; i materiali e gli elementi non ammessi, se presenti, sono rimossi e sostituiti;

- nei sistemi di oscuramento è privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie sono ammesse solo se congrue con le originarie caratteristiche o se già presenti nell'edificio;

- negli spazi aperti sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde corrispondono a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale.

- nelle pavimentazioni di nuova realizzazione sono impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale;

- per resedi ed aree di pertinenza dell'edificato, sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscono già il tipo prevalente del contesto; per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione; per tutte le eventuali opere murarie sono utilizzati materiali e tecniche tipiche locali; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza unitaria.

78.2 Disposizioni in merito agli interventi di restauro

a) Negli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono rispettate le seguenti prescrizioni:

- elementi strutturali:

1. negli edifici con struttura portante in muratura gli eventuali nuovi orizzontamenti sono realizzati con struttura in legno o acciaio;
2. la realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
3. gli interventi di frazionamento delle unità immobiliari non devono comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali;
4. nel caso di rifacimento della copertura è consentito un incremento dell'altezza dei fronti dell'edificio di 30 cm, per l'inserimento di cordoli perimetrali, ferma restando la conservazione degli elementi architettonici preesistenti dell'edificio (solai, architravature, cornici, decorazioni) e purché non risulti possibile operare nell'ambito delle altezze esistenti.

- elementi complementari interni:

1. gli interventi sugli elementi complementari interni possono prevedere la parziale o completa sostituzione e la nuova realizzazione delle singole parti o dell'insieme di esse;

- elementi complementari esterni e di finitura:

1. sugli elementi complementari esterni è ammesso il ripristino dei materiali originali nelle parti degli edifici esistenti dove siano stati sostituiti in interventi successivi da materiali non tradizionali, scadenti e/o estranei, oppure la sostituzione di materiali con tali caratteristiche quando impiegati nella realizzazione di superfetazioni ed aggiunte posteriori che risultino incongrue rispetto al complesso edilizio ed al contesto;

2. gli interventi sugli elementi complementari e di finitura salvaguardano i prospetti. Non sono ammesse alterazioni dei prospetti di carattere unitario e compiuto: sono ammesse nuove aperture e/o modifiche alla forma e dimensioni di quelle esistenti, purché sia mantenuto il carattere unitario e compiuto di tutto il fronte, mantenendo comunque, per orientamento e conformazione la tipologia delle bucatore. E' ammessa la riapertura di porte o finestre tamponate;

- elementi tecnici:

1. gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici possono comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare i volumi esistenti, la superficie utile lorda e la quota degli orizzontamenti e della copertura; è consentito un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra, fino a 30 cm, nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi;

- spazi aperti:

1. gli interventi sugli spazi aperti sono finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale.

Art 79. Coperture degli edifici

La conformazione della copertura degli edifici è progettata in coerenza con la tipologia dell'edificio stesso e con il contesto ove è inserito.

Art 80. Illuminazione pubblica

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

I progetti, anche di iniziativa privata, sono valutati e approvati da parte del competente Ufficio Comunale di progettazione OO.PP.

Art. 81. Impianti tecnologici a servizio degli edifici

1. Nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni integrali le antenne e parabole riceventi i segnali

televisivi sono collocate sulla copertura degli edifici ed è prescritto un solo impianto centralizzato. Collocazioni diverse sono ammesse solo negli edifici esistenti, prioritariamente su ambiti non visibili dagli spazi pubblici.

2. Nelle zone "A" di cui al DM 1444/68 e in ambito extraurbano, le parabole hanno coloriture simili al manto di copertura.

Art. 82. Serramenti esterni degli edifici

Tutte le porte che prospettino su strade pubbliche o su altri spazi destinati alla viabilità devono aprirsi in modo da non invadere lo spazio pubblico.

Tale disposizione può essere derogata solamente per gli edifici esistenti, per motivi di sicurezza, ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto.

Art. 83. Insegne commerciali, tende, targhe

1. Insegne commerciali o di esercizio

a) Le insegne di esercizio sono collocate sull'edificio ove è svolta l'attività, o sul resede di pertinenza. Ad esclusione delle aree produttive e commerciali e degli alberghi, le insegne non sono collocate oltre il piano terra degli edifici.

b) L'aspetto esteriore delle insegne (materiali, colori e grafica) è coerente con il carattere della facciata, perseguendo equilibrio cromatico ed architettonico.

c) Le insegne non possono occludere o sovrapporsi a partiture murarie o particolari architettonici significativi degli elementi di facciata.

d) Sono vietate le insegne luminose a luci intermittenti o a variazione di colore.

e) La sporgenza delle insegne a bandiera, è contenuta in cm. 80 e possono essere collocate solo in aggetto su marciapiedi o aree pedonalizzate, ad altezza minima di mt 3 da terra.

f) Le insegne collocate su supporto proprio su resede di pertinenza degli edifici, non possono interferire con la segnaletica stradale.

g) Le insegne di cui alle lettere e) ed f) trasversali alla strada, sono realizzate previa acquisizione di parere del competente ufficio comunale.

h) Nelle zone omogenee "A" e negli edifici classificati di valore dagli strumenti urbanistici, fatte salve le insegne regolamentari per farmacie e tabacchi, è prescritto:

– le insegne sono collocate all'interno del perimetro delle aperture; in caso di dimostrato impedimento, possono essere collocate sul coronamento superiore delle stesse, se coerente con i caratteri architettonici e decorativi di facciata;

– il divieto di insegne luminose con luce diretta, collocate all'esterno del perimetro delle aperture;

– il divieto di insegne a bandiera;

– il divieto di insegne su supporto proprio su resede di pertinenza.

2. Tende parasole

a) Per tende parasole si intendono le tende retrattili, di qualunque tipo e specie, prive di qualunque chiusura laterale, collocate sulle facciate degli edifici. Sono ammesse al piano terra degli edifici, ed ai piani superiori solo a copertura di balconi o terrazzi; non sono ammesse su portici e logge, salvo quelle a scorrimento verticale.

b) Le tende hanno tipologia, materiali e colori tali da armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio, 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.

c) 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).

d) Le tende al piano terra, su spazi pubblici o di uso pubblico, sono ammesse solo a servizio di unità immobiliari con uso diverso da quello residenziale.

e) Nel Centro Storico del Capoluogo e negli edifici classificati di valore dagli strumenti urbanistici, in caso di fronte unitario di facciata, la successione delle tende è scandita per ogni apertura (tende separate) e non in soluzione unica, e sono vietate:

- tende che tagliano le lunette o finestre sopraporta;

- tende a tipologia a cupola, a cappottina, a semisfera o semicilindrica, fatto salvo il caso di apertura ad arco;

- tende che contengono pubblicità di sponsorizzazione; è consentito riprodurre il nome dell'esercizio qualora la tenda aperta copra l'insegna;

- tende con struttura portante in alluminio anodizzato e con struttura copri rullo;

e) tende in materiale plastico, lucido o riflettente;

- tende di colori diversi da colore neutro; per proposte di colore diverso è necessario documentare la corretta scelta in relazione alle tinte della facciata ed al contesto.

- tende con sporgenza in larghezza maggiore di cm 80 rispetto allo stipite della porta o della singola vetrina.

- tende con aggetto superiore a mt. 1.70.

3. Targhe

a) Le targhe che evidenziano attività professionali, enti, organizzazioni, istituzioni, attività ricettive, sono apposte in corrispondenza dell'ingresso, ed hanno aspetto e dimensioni tali da armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio, senza comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.

b) Di norma sono realizzate in pietra, ottone, o materiali trasparenti. Le targhe non possono occludere o sovrapporsi a partiture murarie o particolari architettonici significativi degli elementi di facciata.

c) In caso di apposizione di più targhe, le stesse sono allineate ed hanno dimensione, materiali e colori unitari.

Art. 84. Impianti pubblicitari

La materia relativa agli impianti pubblicitari è disciplinata dal D. Lgs. n. 285/1992: Codice della Strada, dal D.P.R. n. 495/1992: Regolamento di attuazione del Codice della Strada, e dal Piano generale degli Impianti Pubblicitari e delle pubbliche affissioni adottato dal Comune.

Art. 85. Muri di cinta, recinzioni e viabilità rurale

1. Recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni in ambito extraurbano.

a) Fatta eccezione delle aree di pertinenza degli edifici, le recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni sono realizzate con paloneria in legno; sono ammesse anche recinzioni con sostegni metallici e rete, prive di fondazioni continue e cordoli fuori terra. Le recinzioni sono poste in coerenza con i segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici (fasce di verde ripariali, scarpate e simili)

b) Nell'ambito extraurbano, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici, è vietato l'uso di paloneria in cemento e di teli ombreggianti.

c) E' fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi e sulle attività venatorie.

2. Realizzazione o manutenzione di viabilità rurale

In ambito extraurbano non è consentita l'asfaltatura o la pavimentazione di strade bianche private o vicinali, se non in corrispondenza dei nuclei abitati e con l'utilizzo di materiali naturali o di idonee miscele.

Art. 86. Centro Storico, beni culturali e edifici storici

La disciplina relativa alle disposizioni per gli interventi nel centro storico del capoluogo che fornisce indicazioni relative alle tecniche costruttive e ai materiali da impiegare è contenuta nell'**Allegato A2** al presente Regolamento.

Art. 87. Cimiteri monumentali e storici

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.

Art. 88. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

Tutti i luoghi pubblici urbani sono progettati nel rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza, 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 VI – Elementi costruttivi

Art. 89. Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale

La disciplina relativa al superamento delle barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale è contenuta nella L. n. 13/1989: Disposizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel relativo Regolamento di attuazione di cui al D.M. n. 236/1989 e nel Regolamento regionale DPGR 41/R/2009: Regolamento in materia di barriere architettoniche.

Art 90. Serre bioclimatiche

La serra solare è l'elemento di architettura bioclimatica, costituito da una serra finalizzata esclusivamente a introitare la radiazione solare. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nel progetto. E' ammessa nell'ambito di interventi coordinati che interessano l'intero edificio, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'asse è orientato nel quadrante sud-ovest;
- è costituita da elementi completamente trasparenti;
- non determina nuovo locale per la presenza continuativa delle persone e non è direttamente accessibile dai locali dell'edificio;
- non è ammessa su immobili ricadenti nelle zone "A" o sugli immobili ove è prescritto l'intervento di restauro o risanamento conservativo;

Art 91. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Nei nuovi edifici, l'installazione di pannelli solari è prevista all'interno di un progetto organico e coerente in rapporto all'ambiente circostante. Le soluzioni progettuali sono rivolte a minimizzare i dimensionamenti e l'impatto visivo, al fine di ottimizzare l'integrazione

dell'impianto con i caratteri dell'edificio e del paesaggio.

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

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

4. Gli impianti a terra rispettano le seguenti prescrizioni:

- l'impianto è ubicato sul resede di pertinenza dell'immobile;
- la struttura di sostegno è costituita da struttura puntiforme in legno o metallo, ad unica falda, l'altezza massima, misurata dal piano di calpestio al punto più alto del bordo inferiore del corrente, è contenuta in m. 3.50

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

Art 92. Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Gli aggetti di gronda sono proporzionati e relazionati all'altezza dell'edificio; di norma sono contenuti entro il 15% dell'altezza dell'edificio, fatte salve particolari soluzioni architettoniche che ne giustificano sporgenze maggiori.

2. Per gli edifici ad un solo piano con copertura a falde inclinate, la linea di colmo è parallela al lato più lungo dell'edificio.

3. I canali di gronda ed i discendenti pluviali, sono realizzati in rame o lamiera; sono esclusi materiali plastici. Il tratto terminale dei discendenti posti su spazi pubblici deve essere in ghisa o altro materiale protettivo.

Art 93. Strade e passaggi privati

Nella realizzazione delle strade private al servizio di più lotti edificabili deve essere individuata, in fase di progettazione, la posizione di tutti i servizi e i contatori, oltre allo spazio per la raccolta dei rifiuti. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

Art 94. Cortili chiostrine e pozzi luce

1. Cortili

a) I cortili sono spazi interni all'edificio, non coperti, completamente delimitati da muri, o aventi un lato aperto.

b) L'area dei cortili è almeno $\frac{1}{5}$ della somma delle superfici dei muri che lo delimitano. L'altezza è misurata dal piano di calpestio del cortile, fino all'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura con il piano esterno del fronte del fabbricato.

c) L'altezza massima di ciascun muro prospiciente sul cortile non è superiore ad una volta e mezzo la distanza tra il muro e la parete opposta. Per i muri in arretrato rispetto ai lati del cortile, è ammessa una maggiore altezza, pari alla profondità dell'arretramento.

d) E' ammessa l'apertura di finestre di locali abitabili, se la parete opposta è distante almeno

mt. 6.

e) Nei cortili aperti contigui a strade e piazze, è consentita un'altezza, per tutte le pareti prospicienti il cortile, di una volta e mezzo la larghezza del cortile.

f) Se il lato aperto non è contiguo a strade e piazze è considerato come cortile chiuso e la parte libera non ancora costruita è considerata come muro ideale di altezza pari al muro di maggiore altezza che delimita il cortile.

g) E' fatto obbligo di non diminuire, con nuove costruzioni o sopraelevazioni, il rapporto già costituito tra la superficie di un cortile e la somma delle superfici delle pareti che lo definiscono, se non nel rispetto dei parametri dei commi 2 e 3.

2. Chiostrine

a) E' chiostrina, o pozzo luce, lo spazio interno ad un edificio, non coperto, completamente delimitato da muri, non avente i requisiti del cortile.

b) La superficie della chiostrina è almeno 1/20 della somma dei muri che la delimitano.

c) E' ammessa l'apertura di finestre di locali accessori non abitabili (bagni, disimpegno, cantine e ripostigli), se il lato minimo della chiostrina è almeno mt. 2.

3. Cortili e chiostrine a confine di proprietà

a) Per i cortili e le chiostrine su confine di altre proprietà, sono soddisfatte le condizioni di cui ai commi precedenti, tenuto conto della massima altezza che potrebbero raggiungere sulla linea di confine le costruzioni dei vicini. Sono ammesse deroghe in caso di costituzione di servitù.

b) Nel caso di confine obliquo è misurata la distanza media.

Art 95. Intercapedini e griglie di aerazione

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

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

3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura carrabili e antisdrucchiolevoli.

4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Art 96. Muri di cinta e recinzioni

La conformazione dei muri di cinta e delle recinzioni degli edifici è progettata in coerenza con la tipologia dell'edificio stesso e con il contesto ove è inserito.

Art 97. Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali

La disciplina degli Insediamenti di valore storico artistico in ambito urbano ed extraurbano per gli edifici specialistici, le ville e l'edilizia rurale di pregio, i centri antichi ed aggregati, detta disposizioni per la salvaguardia delle tipicità locali degli edifici.

Art 98. Disposizioni relative alle aree di pertinenza

La disciplina degli Insediamenti di valore storico artistico in ambito urbano ed extraurbano per gli edifici specialistici, le ville e l'edilizia rurale di pregio, i centri antichi ed aggregati, detta disposizioni relative alle aree di pertinenza.

Art 99. Piscine e altre opere di corredo agli edifici

La realizzazione di piscine è effettuata nel rispetto di quanto disposto con la Legge Regionale n. 8/2006: Norme in materia di requisiti igienico-sanitari delle piscine ad uso natatorio.

Per la zona esterna al perimetro del centro abitato la realizzazione delle piscine tiene conto della struttura geomorfologia del suolo, rispettando gli allineamenti del tessuto agrario, dei muri a retta e delle alberature.

TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art 100. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

Nel rispetto della normativa statale e regionale, il comune esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza:

- a) alle norme di legge e di regolamento;
- b) alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione territoriale degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali e del presente Regolamento;
- c) alle modalità esecutive fissate nei titoli edilizi.

Art 101. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

Resta ferma la facoltà di controllo da parte del Comune, nell'ambito dell'attività di vigilanza urbanistico-edilizia, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali, d'ufficio o su segnalazione dei cittadini, l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità costruttive in materia urbanistico edilizia.

Art 102. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvede con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

TITOLO V NORME TRANSITORIE

Art 103. Aggiornamento del regolamento edilizio

Al fine di evitare duplicazioni di disposizioni statali e regionali, o norme regolamentari comunali, il presente Regolamento richiama con apposita formula di rinvio, la disciplina relativa alle materie trattate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento.

Art 104. Disposizioni transitorie

1. Le definizioni contenute negli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti, continuano ad applicarsi fino all'adeguamento degli strumenti medesimi alla L.R. 65/2014.

2. Alle pratiche edilizie presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, e ai piani attuativi adottati prima di tale, si applicano, su istanza dell'interessato, le prescrizioni regolamentari vigenti al momento della presentazione.