



SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

# REGOLAMENTO EDILIZIO UNIFICATO

ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001, dell'art. 106 della L.R. 65/2014 e del D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R/2018

Intesa Stato-Regioni del 20.10.2016  
Delibera Giunta Regionale 21.05.2018 n. 524

Approvato con delibera del Consiglio comunale 05.11.2019 n. 94  
Modificato con delibera del Consiglio comunale \_\_.\_\_.2021 n. \_\_

*Sindaco:* Lorenzo Falchi  
*Assessore all'urbanistica:* Damiano Sforzi

*Dirigente Settore sviluppo del territorio:* Lorenzo Venturini

*Unità di progetto intercomunale Calenzano – Sesto Fiorentino*  
*"Ufficio regolamenti e norme edilizie"*

Giacomo Trentanovi (Coordinatore)  
Massimo Gensini (Responsabile Servizio Edilizia Comune Calenzano)  
Alessandra Guidotti (Responsabile Area Edilizia Comune Calenzano)  
Mario Lopomo (già Responsabile Servizio Pratiche edilizie)  
Laura Panerai (Responsabile Ufficio Edilizia)  
Gianna Paoletti (già Responsabile Area Edilizia Comune Calenzano)  
Lorenzo Venturini (Dirigente Settore Sviluppo del territorio)

*Collaboratori:*

Tiziana Baldi, Sara Barletta, Filippo Bernini, Andrea Bonatti, Simona Breschi, Maurizio Breschi, Valeria Casella  
Silvia Ciucchi, Raffaella Di Bella, Sabrina Di Natale, Antonio Di Paola, Pietro Paolo Londino  
Simona Palatresi, Antonio Parenti, Giovanni Rizzo, Alessia Rosu, Laura Sbaccheri



# Sommario

## **PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA**

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

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

Articolo 1.	Natura, oggetto e contenuti del regolamento edilizio	5
Articolo 2.	Aggiornamenti, modifiche e integrazioni	5

#### **CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

Articolo 3.	Disposizioni generali	6
Articolo 4.	Definizioni e parametri urbanistico-edilizi unificate	6
Articolo 5.	Definizioni degli interventi edilizi	6
Articolo 6.	Definizione e disciplina delle destinazioni d’uso	6
Articolo 7.	Procedimento per il rilascio, la presentazione e le modalità di controllo dei titoli abilitativi edilizi.	6
Articolo 8.	Modulistica edilizia unificata	7
Articolo 9.	Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele	7

#### **CAPO III – REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE**

Articolo 10.	Requisiti generali delle opere edilizie	7
--------------	---	---

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

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

#### **CAPO I – SPORTELLO UNICO EDILIZIA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE, COMMISSIONI E CONFERENZE COMUNALI**

Articolo 11.	Sportello unico per l’edilizia (SUE)	8
Articolo 12.	Modalità di coordinamento con il SUAP	8
Articolo 13.	Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie	8
Articolo 14.	Commissione edilizia comunale per la qualità della città e del territorio	8
Articolo 15.	Conferenza dei servizi istruttoria interna	10
Articolo 16.	Commissione comunale per il paesaggio	10

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

Articolo 17.	Accertamento di conformità	11
Articolo 18.	Esercizio della potestà repressiva	12
Articolo 19.	Piani attuativi	13
Articolo 20.	Progetti unitari convenzionati e permessi di costruire convenzionati	13
Articolo 21.	Programma aziendale per il miglioramento agricolo ambientale	13

Articolo 22. Pareri preventivi	13
Articolo 23. Certificazione di agibilità	14
Articolo 24. Inagibilità	14
Articolo 25. Proroghe	14
Articolo 26. Interventi urgenti e/o conseguenti a ordinanze	15
Articolo 27. Manufatti a carattere temporaneo	15
Articolo 28. Opere a carattere stagionale	16
Articolo 29. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione	17

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **CAPO I – NORME PROCEDURALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

Articolo 30. Comunicazione d'inizio lavori	19
Articolo 31. Comunicazione di fine lavori	19
Articolo 32. Occupazione di suolo pubblico nell'esecuzione dei lavori	20
Articolo 33. Disposizioni procedurali per opere di bonifica, ritrovamenti archeologici o di ordigni bellici <sup>20</sup>	

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

Articolo 34. Punti fissi di linea e di livello	20
Articolo 35. Conduzione del cantiere	20
Articolo 36. Recinzioni di cantiere	21
Articolo 37. Cartellonistica di cantiere	21
Articolo 38. Scavi e ripristini	22
Articolo 39. Demolizioni	22
Articolo 40. Sicurezza e accessibilità dei percorsi pubblici	22

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

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

Articolo 41. Disposizioni generali	23
Articolo 42. Isolamento dall'umidità	24
Articolo 43. Distanze dai confini e tra gli edifici	24
Articolo 44. Superficie aeroilluminante	25
Articolo 45. Requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione	26
Articolo 46. Requisiti igienico sanitari dei locali di lavoro	32
Articolo 47. Fumi e impianti termici	32
Articolo 48. Salubrità del terreno	33
Articolo 49. Materiali da costruzione	33
Articolo 50. Accessibilità e abbattimento barriere architettoniche	33

Articolo 51. Requisiti di sicurezza	33
Articolo 52. Sostenibilità degli edifici e dell'ambiente urbano, della città e del territorio	33
Articolo 53. Misure contro la penetrazione di animali negli edifici e la proliferazione dei siti nidificatori dei volatili	37
Articolo 54. Incentivi	37
Articolo 55. Disposizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa	38
<b>CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO</b>	
Articolo 56. Strade	38
Articolo 57. Piste ciclabili	38
Articolo 58. Parcheggi pubblici o di uso pubblico, parcheggi privati	39
Articolo 59. Passi carrabili e uscite per autorimesse	40
Articolo 60. Toponomastica, numerazione civica e servitù pubbliche	40
<b>CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE</b>	
Articolo 61. Aree scoperte e alberature	41
Articolo 62. Orti sociali	43
<b>CAPO IV – INFRASTRUTTURE, SERVIZI E RETI TECNOLOGICHE</b>	
Articolo 63. Rete e impianti di approvvigionamento idrico, fognari e di depurazione delle acque.	44
<b>CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO</b>	
Articolo 64. Salvaguardia del decoro urbano	44
Articolo 65. Disposizioni di tutela per particolari edifici	44
Articolo 66. Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali	45
Articolo 67. Modifica delle facciate	45
Articolo 68. Tinteggiature	46
Articolo 69. Balconi a sbalzo, pensiline, cornicioni e altri elementi sporgenti dalle facciate	46
Articolo 70. Infissi	47
Articolo 71. Impianti tecnologici, antenne e parabole	48
Articolo 72. Installazioni pubblicitarie (insegne, marchi, bacheche, vetrine ecc.)	50
Articolo 73. Tende e dispositivi di oscuramento in tessuto	51
Articolo 74. Terrazze a tasca	51
Articolo 75. Comignoli, torrini esalatori, canne fumarie	52
Articolo 76. Muri di cinta, contatori, recinzioni, cancelli e opere pertinenziali	53
<b>CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI</b>	
Articolo 77. Cortili	54
Articolo 78. Chiostrine	55

Articolo 79. Cavedi	55
Articolo 80. Scale	56
<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO</b>	
Articolo 81. Vigilanza sull'attività edilizia e sulle trasformazioni e usi del territorio	56
Articolo 82. Tolleranze	57
Articolo 83. Sanzioni	57
<b>TITOLO V – NORME TRANSITORIE</b>	
Articolo 84. Disposizioni transitorie	57

## Appendici

APPENDICE 1 – Disciplina sugli scarichi

APPENDICE 2 – Buone pratiche progettuali per il territorio aperto

APPENDICE 3 – Criteri per la determinazione e corresponsione delle sanzioni edilizie

## **- PARTE PRIMA -**

### **PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ' EDILIZIA**

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

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

###### **Articolo 1. Natura, oggetto e contenuti del regolamento edilizio**

1. Il presente regolamento edilizio (di seguito abbreviato anche R.E.), è redatto e approvato in forza dell'art. 117 c. 6 della Costituzione della Repubblica e dell'art. 3 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e in conformità agli artt. 2 e 4 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e all'art. 106 della L.R. 65/2014, alla D.G.R. 21.5.2018 n. 524 e al D.P.G.R. 24.7.2018 n. 39/R/2018 in recepimento dell'Intesa Stato-Regioni.

2. Il presente regolamento recepisce le disposizioni normative e regolamentari di ordine nazionale e regionale incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, in coerenza con gli atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R. 65/2014 e disciplina:

- le definizioni edilizie;
- le disposizioni regolamentari sui procedimenti edilizio-urbanistici e sui procedimenti a essi correlati;
- la documentazione di corredo ai progetti e le modalità di presentazione;
- la composizione, funzione e competenze degli organismi consultivi comunali;
- le modalità procedurali e tecniche di esecuzione dei lavori;
- le disposizioni regolamentari per la qualità urbana e architettonica;
- le caratteristiche prestazionali cui devono rispondere le trasformazioni edilizie;
- le norme sul decoro urbano e l'inserimento paesaggistico;
- la vigilanza e le sanzioni per le violazioni delle norme del presente regolamento;
- le modifiche e delle integrazioni al presente regolamento.

3. Il presente regolamento è costituito dall'articolato – suddiviso in da due parti: la prima relativa a "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia" e la seconda relativa a "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia" –, oltre che dalle appendici che ne fanno parte integrante e sostanziale.

4. Le norme del presente regolamento non possono essere derogate, modificate o abrogate se non con provvedimento circostanziato, con specifico riferimento alle singole disposizioni, previo parere motivato della commissione di cui all'art. 14.

5. Le prescrizioni del presente regolamento, nessuna esclusa, sono sempre da intendersi fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

###### **Articolo 2. Aggiornamenti, modifiche e integrazioni**

1. Il regolamento edilizio recepisce le disposizioni normative e regolamentari nazionali e regionali. In caso di modifiche o integrazioni alle suddette, le stesse si intendono recepite e sostituite nel presente regolamento anche in assenza di esplicito atto da parte del comune.

2. In caso di disposizioni divergenti tra il presente regolamento edilizio e altri regolamenti comunali prevalgono questi ultimi, anche se approvati anteriormente al primo, in relazione alla loro specificità.

3. Fermo restando quanto previsto al comma 1 del presente articolo, il comune si riserva di verificare annualmente le disposizioni del presente regolamento, previa consultazione tra le amministrazioni coinvolte nella stesura iniziale.

## **CAPO II – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Articolo 3. Disposizioni generali**

1. Le disposizioni di cui al presente Capo si limitano a richiamare le normative e regolamentari di ordine nazionale e regionale incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio, alle quali si rinvia integralmente; pertanto eventuali modifiche o integrazioni alle disposizioni richiamate si intendono recepite dal presente regolamento anche in assenza di esplicito atto da parte del comune.

2. L'Allegato C "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia" alla D.G.R. 21.5.2018 n. 524 è reperibile anche, aggiornato annualmente, sul sito Internet della Regione Toscana.

### **Articolo 4. Definizioni e parametri urbanistico-edilizi unificate**

1. Fatto salvo quanto riportato all'art. 84 c. 6 "Norme transitorie", il regolamento edilizio richiama e recepisce integralmente le disposizioni di cui al D.P.G.R. 24.7.2018 n. 39/R in relazione all'unificazione di definizioni e parametri urbanistici e edilizi per il governo del territorio.

### **Articolo 5. Definizioni degli interventi edilizi**

1. Le opere, gli interventi e i manufatti con rilevanza edilizia sono definiti al Titolo II del D.P.R. 380/2001 e agli artt. 134, 135 e 136 della L.R. 65/2014.

2. Le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza edilizia sono definiti all'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 137 della L.R. 65/2014.

### **Articolo 6. Definizione e disciplina delle destinazioni d'uso**

1. La disciplina delle destinazioni d'uso è definita all'art. 99 della L.R. 65/2014.

### **Articolo 7. Procedimento per il rilascio, la presentazione e le modalità di controllo dei titoli abilitativi edilizi.**

1. Ai procedimenti edilizi si applicano le disposizioni generali di cui all'art. 141 della L.R. 65/2014 a cui si rinvia integralmente.

#### Permesso di costruire

2. Il procedimento per il rilascio, la presentazione e le modalità di controllo dei permessi di costruire è definito all'art. 142 della L.R. 65/2014 a cui si rinvia integralmente.

3. Le opere di pubblico interesse di cui all'art. 142 c. 4 della L.R. 65/2014 sono quelle dell'amministrazione comunale o di altre pubbliche amministrazioni o enti, oppure opere di altri soggetti che abbiano implicazioni riguardanti il pubblico interesse.

#### Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)



4. Il procedimento per il rilascio, la presentazione e le modalità di controllo della segnalazione certificata di inizio attività è definito all'art. 145 della L.R. 65/2014 a cui si rinvia integralmente.

#### **Articolo 8. Modulistica edilizia unificata**

1. A seguito dell'emanazione della L.R. n. 50/2017, che ha adeguato la L.R. 65/2014 sul governo del territorio alle modifiche al D.P.R. 380/2001 di cui al D.Lgs. 222/2016, con D.G.R. sono approvati e aggiornati i moduli unici regionali in materia edilizia; tale modulistica è reperibile attraverso i collegamenti presenti sulla rete civica o sul sito Internet della Regione Toscana al seguente indirizzo <http://www.regione.toscana.it/-/modulistica-unica-regionale-per-le-attivita-produttive-e-l-attivita-edilizia> .

2. La modulistica unica in materia di attività commerciali e assimilate è inserita nella banca dati regionale SUAP e resa disponibile attraverso il servizio telematico di Accettatore unico di livello regionale – STAR al seguente indirizzo <http://www.suap.toscana.it/star> .

#### **Articolo 9. Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele**

1. Si rinvia integralmente alle disposizioni nazionali e/o regionali elencate ai punti "C" "D" ed "E" di cui all'Allegato "C" del D.G.R. 524/2018.

### **CAPO III – REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE**

#### **Articolo 10. Requisiti generali delle opere edilizie**

1. Si rinvia integralmente alle disposizioni nazionali e/o regionali elencate al punto "B" di cui all'Allegato "C" della D.G.R. 524/2018.

**- PARTE SECONDA -**

**DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

**TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

**CAPO I – SPORTELLO UNICO EDILIZIA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE, COMMISSIONI E  
CONFERENZE COMUNALI**

**Articolo 11. Sportello unico per l'edilizia (SUE)**

1. Si rinvia integralmente alle disposizioni nazionali e regionali di cui all'art. 5 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 132 della L.R. 65/2014 e all'eventuale specifico regolamento comunale di organizzazione e funzionamento dello sportello unico per l'edilizia (SUE).
2. Nel caso di disposizioni in contrasto tra il suddetto regolamento e il presente regolamento edilizio prevalgono le disposizioni di quest'ultimo.

**Articolo 12. Modalità di coordinamento con il SUAP**

1. Restano ferme le disposizioni relative e le competenze dello sportello unico per le attività produttive (SUAP) definite dalla L.R. 23.7.2009 n. 40, dal D.P.R. 7.9.2010 n. 160 e dalla D.G.R. 7.3.2011 n. 129.

**Articolo 13. Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie**

1. Per ogni istanza di natura edilizia è obbligatoria la presentazione con le modalità telematiche stabilite dall'amministrazione comunale.
2. Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma telematica devono essere redatti con formato, scala e composizione tali da consentirne un'efficace consultazione, come da specifiche tecniche allo scopo definite e scaricabili in rete civica.
3. Modalità, formati e contenuti non corrispondenti a quanto previsto ai commi 1 e 2 non saranno ritenuti ricevibili.

**Articolo 14. Commissione edilizia comunale per la qualità della città e del territorio**

1. La commissione edilizia comunale per la qualità della città e del territorio (di seguito C.E.) è un organo collegiale tecnico consultivo dell'amministrazione comunale, costituito ai sensi dell'art. 148 della L.R. 65/2014, che esprime pareri obbligatori non vincolanti in materia di edilizia e urbanistica e lavori pubblici. Tali pareri non costituiscono presupposto di rilascio di atti abilitativi.
2. La C.E. è presieduta dal dirigente/responsabile dell'area tecnica Urbanistica/Edilizia, o suo delegato, e comprende tre membri esterni esperti elettivi; è membro di diritto anche il dirigente/responsabile dell'area tecnica Lavori pubblici, o suo delegato.
3. I membri esterni sono tre professionisti scelti con procedura comparativa in base a una terna proposta dagli ordini o collegi di appartenenza, con le professionalità di seguito indicate:
  - a) un architetto, con esperienza in materia di pratiche edilizie, pianificazione attuativa, progettazione urbana e progettazione architettonica;
  - b) un geometra, con esperienza in materia di pratiche edilizie;

- c) un ingegnere, con esperienza in materia di progettazione strutturale, pratiche edilizie e/o progettazione di opere pubbliche.

4. In conformità a quanto disposto dall'art. 148 della L.R. 65/2014 i membri elettivi esterni sono nominati, previa valutazione dei *curricula*, con provvedimento del dirigente, su delle terne di nomi proposte dai rispettivi ordini o collegi professionali e restano in carica per cinque anni. Nel caso in cui uno o più ordine o collegio non comunichi la terna di nomi l'amministrazione procederà, previa valutazione dei *curricula*, in seguito ad avviso pubblico. Alla scadenza del mandato i membri elettivi sono confermabili una sola volta. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro, il dirigente provvede alla sostituzione attingendo ai *curricula* presentati. Ai membri elettivi è attribuito un gettone di presenza equiparato a quanto previsto dall'art. 153 c. 8 della L.R. 65/2014. Si intende richiamata la disposizione dell'art. 148 della L.R. 65/2014 relativa al divieto, per i membri elettivi, di svolgere attività professionali nel territorio di competenza della commissione per la durata del loro mandato.

5. Alla commissione partecipa, con funzione di relatore senza diritto di voto, il responsabile del procedimento o un suo delegato.

6. La C.E. è convocata dal presidente secondo le necessità del Servizio. Sono sottoposti all'esame della C.E. i seguenti interventi:

- a) interventi soggetti al rilascio di permesso di costruire, attestazioni di conformità e permessi di costruire a sanatoria;
- b) piani attuativi, comunque denominati;
- c) progetti unitari convenzionati, comunque denominati;
- d) opere di competenza dello Stato ex art. 81 del D.P.R. 616/1977 e art. 3 del D.P.R. 383/1994;
- e) interventi di opere pubbliche, ove richiesto dal dirigente/responsabile competente;
- f) monumenti o opere di carattere artistico e/o decorativo da eseguirsi nelle pubbliche vie, piazze o cimiteri o comunque luoghi aperti o fruibili al pubblico;
- g) pareri preventivi;
- h) eventuali procedimenti demandati specificatamente dagli strumenti urbanistici;
- i) annullamento di titoli già rilasciati;
- j) competenze professionali.

7. Il responsabile di procedimenti urbanistici o edilizi o di trasformazione urbana e territoriale potrà, con propria valutazione, richiedere il parere consultivo della C.E., senza che ciò sia espressamente previsto da leggi o dal presente regolamento, in casi di particolare complessità o che presentino la necessità di un approfondimento e valutazione collegiale oppure in relazione all'impatto architettonico, storico e paesaggistico.

8. Il parere della C.E. comunale è consultivo, obbligatorio, non vincolante e non costituisce presupposto di rilascio dell'atto abilitativo, che è riservato esclusivamente al soggetto preposto all'emanazione del provvedimento conclusivo il quale potrà anche prescindere dal suddetto parere con adeguata motivazione. Il parere della C.E. riguarda:

- a) la coerenza delle opere e dei progetti rispetto al presente regolamento edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, nonché alle norme vigenti in materia;
- b) il valore estetico-formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, in relazione alla sua compatibilità rispetto al contesto ambientale, urbanistico e edilizio circostante, fatte salve le competenze della commissione comunale per il Paesaggio di cui al successivo art. 16.

9. Le funzioni di segretario della C.E. sono svolte da personale dell'area/settore/servizio Urbanistica/Edilizia, che redige i verbali delle adunanze.

10. Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza del presidente o suo delegato e di almeno due membri esterni. Delle sedute della commissione deve essere redatto apposito verbale contenente i pareri espressi in riferimento alle pratiche esaminate, con le relative motivazioni, sottoscritto dal presidente e da tutti i membri presenti della commissione. Le deliberazioni (favorevole,

contrario, sospeso) sono prese a maggioranza dei voti e in caso di parità prevale il voto del presidente. Nel caso in cui il parere non sia unanime, i voti riportati devono essere specificati con le eventuali dichiarazioni di voto.

11. L'ordine del giorno della seduta è redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione delle pratiche. Detto ordine può essere modificato in casi eccezionali e urgenti su proposta del presidente per motivate ragioni, riconosciute tali dalla stessa commissione. Costituiscono sempre motivate ragioni i seguenti casi:

- a) opere pubbliche o di interesse pubblico;
- b) varianti in corso d'opera;
- c) situazioni di attendibile pericolosità, debitamente documentata;
- d) interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
- e) ritrovamenti archeologici.

13. Il titolare della pratica edilizia potrà essere ascoltato personalmente o a mezzo di professionisti di sua fiducia, previa richiesta al presidente della commissione. Il presidente valuta la sussistenza delle condizioni per l'accoglimento della richiesta, sentita la C.E. e il responsabile del procedimento. La C.E. può altresì convocare il progettista per chiarimenti e approfondimenti relativi alla pratica in esame.

14. Eventuali richieste di riesame di pareri della C.E. relativi a titoli edilizi non ancora rilasciati o formati potranno essere esaminate solo nel caso in cui si evidenzino chiaramente elementi nuovi o non già valutati.

15. Laddove gli interventi ricadano nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico e gli strumenti urbanistici o il presente regolamento prevedano che gli stessi siano sottoposti all'esame della C.E. per la valutazione di aspetti compositivi e/o architettonici, il parere della Commissione comunale per il Paesaggio di cui successivo art. 16 può essere acquisito in forma congiunta con quello della C.E.

#### **Articolo 15. Conferenza dei servizi istruttoria interna**

1. Ferme restando le ulteriori disposizioni legislative in materia di conferenza di servizi, i responsabili dei procedimenti urbanistico-edilizi, laddove ravvisino la necessità di acquisizione di pareri che interessano più aree o settori o servizi del comune, ovvero in casi di particolare complessità in cui è necessario il parere consultivo e l'apporto di più competenze interne, possono convocare una conferenza dei servizi istruttoria interna (C.S.I.I.), con modalità analoghe a quelle previste dall'articolo 14 comma 1 della L. 241/1990 o con procedure appositamente definite dall'Amministrazione, finalizzate anche alla formazione di pareri attraverso l'istituto del silenzio assenso.

#### **Articolo 16. Commissione comunale per il paesaggio**

1. La commissione comunale per il paesaggio (C.P.) è istituita ai sensi dell'art. 153 della L.R. 65/2014 per l'esercizio delle funzioni di cui agli artt. 151 e 152 della stessa legge regionale inerenti alle trasformazioni di beni soggetti a tutela paesaggistica e ambientale di cui alla Parte terza del D.Lgs. n. 42/2004.

2. Si richiamano integralmente le disposizioni dell'art. 153 della L.R. 65/2014 per quanto riguarda composizione, selezione di membri, modalità di funzionamento, durata, gettone di presenza, incompatibilità e divieti.

3. Oltre a quanto previsto dall'art. 153 c. 3 della L.R. 65/2014, la C.P. esprime anche un parere preliminare sui piani attuativi comunque denominati, nonché sui progetti unitari convenzionati comunque denominati, sulle istanze di pareri preventivi e sui programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, di cui all'art. 74 della L.R. 65/2014, ove ricadenti in ambito territoriale sottoposto a vincolo paesaggistico soggetto alla tutela di cui alla Parte terza del D.Lgs. n.

42/2004, in quanto prefigurano interventi per i quali è opportuno valutare preventivamente le compatibilità paesaggistico-ambientali prima della conclusione del relativo procedimento di approvazione. La C.P. esprime altresì parere consultivo per la valutazione di casi di interventi non soggetti ad autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 149 del D.Lgs. n. 42/2004 e agli artt. 2 e 4 del D.P.R. 13.2.2017 n. 31, ove richiesto dal responsabile del procedimento.

4. La C.P. si riunisce secondo le necessità del servizio ed è convocata almeno cinque giorni prima dell'adunanza.

5. Le funzioni di segretario della C.P., inclusa la stesura dei verbali contenenti i pareri espressi in riferimento alle pratiche esaminate, sono svolte da personale degli uffici ai quali sono assegnate le funzioni in materia paesaggistica. Possono partecipare alla seduta della C.P., quali relatori aggiunti senza potere di voto, gli istruttori tecnici e/o i responsabili dei procedimenti in materia di autorizzazione paesaggistica inerenti le pratiche da esaminare.

6. L'ordine del giorno dei lavori della C.P. è redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti. Detto ordine potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti su proposta del dirigente/responsabile in materia paesaggistica per motivate ragioni, riconosciute tali dalla C.P. stessa. Costituiscono sempre motivate ragioni i casi di cui all'art. 14 c. 11 del presente regolamento.

7. Sono considerati dimissionari i membri che, senza giustificato motivo, dovessero risultare assenti per più di tre sedute consecutive.

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

### **Articolo 17. Accertamento di conformità**

1. Le sanzioni e le oblazioni da corrispondere per l'accertamento di conformità sono determinate secondo i criteri stabiliti all'art. 83 dal presente Regolamento, fermo restando l'obbligo del pagamento del contributo di cui al Titolo VII della L.R. 65/2014, se dovuto.

2. Nel caso in cui la sanatoria non sia conseguibile perché le opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo presentano lievi difformità dalla disciplina urbanistico-edilizia, fatte salve le valutazioni tecnico discrezionali di cui all'art. 45 c. 49, è facoltà dell'avente titolo proporre istanza di accertamento di conformità con interventi di adeguamento solo nel caso in cui questi ultimi concretizzino attività edilizia libera ai sensi degli artt. 6 e 6-bis del D.P.R. 380/2001, non alterino l'opera abusivamente realizzata e siano finalizzate a conseguire la conformità dell'intervento. Per gli eventuali adeguamenti sismici è fatta salva la disciplina di cui all'art. 182 della L.R. 65/2014.

3. Non necessitano di provvedimento di sanatoria:

- a) gli interventi realizzati nei limiti della parziale difformità dal titolo abilitativo, eseguiti in data anteriore a quella di entrata in vigore della L. 10/1977, per i quali sia stato rilasciato dall'amministrazione comunale certificato di abitabilità / agibilità e uso o sia stato effettuato il sopralluogo ai sensi del R.D. 27.7.1934 n. 1265, esclusi eventuali interventi successivamente realizzati;
- b) le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/1985, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della legge medesima che non abbiano comportato incremento delle unità immobiliari;
- c) le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/1985, realizzate anteriormente all'entrata in vigore del D.P.R. 380/2001 pur in difetto del deposito della relazione;
- d) le parziali difformità al titolo abilitativo, che siano contenute entro i limiti previsti dall'art. 198 della L.R. 65/2014;

- e) le varianti in corso d'opera di cui all'art. 143 della L.R. 65/2014, realizzate anteriormente alla data di entrata in vigore della L. 47/1985;
- f) gli interventi riconducibili all'attività edilizia libera di cui agli artt. 6 e 6-*bis* del D.P.R. 380/2001 e all'art. 136 della L.R. 65/2014. Tali interventi, se realizzati in data successiva all'entrata in vigore della L. 73/2010, sono soggetti alla sanzione pecuniaria disciplinata dall'art. 136 c. 6 della L.R. 65/2014;
- g) i mutamenti della destinazione d'uso non accompagnati da alcuna opera edilizia per i quali non è prescritto alcun titolo abilitativo, ferma restando la corresponsione dei contributi concessori se dovuti in ragione dell'incremento del carico e la coerenza con le funzioni ammesse dallo strumento urbanistico vigente;
- h) la rettifica di errori grafici di rappresentazione che non comportino l'applicazione dell'art. 41 comma 3 lettera c) e non rientrino nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 né in una delle fattispecie già previste nel presente comma 3; tali situazioni non possono derivare da opere realizzate in assenza o difformità da un titolo edilizio ma devono preesistere sin dal periodo anteriore a qualsiasi disposizione che preveda la necessità di dotarsi di titoli abilitativi; in alternativa le rettifiche sono ammissibili nel caso di palese contraddittorietà tra le rappresentazioni contenute nei titoli edilizi. I descritti presupposti sono dimostrati e documentati in modo inequivocabile e certo, unitamente alla ricostruzione dell'epoca di insorgenza dell'errore grafico.

4. Ai fini dell'applicazione del comma 3, in presenza di vincoli resta ferma la disciplina di settore.

5. Per gli interventi di cui al comma 3 l'avente titolo può proporre il deposito dello stato attuale accompagnato da relazione asseverata di tecnico abilitato che attesti la sussistenza dei presupposti oppure depositare tale documentazione nell'ambito di un procedimento finalizzato alla formazione di un titolo edilizio con l'esclusione della Scia e Scia a sanatoria. L'epoca di realizzazione delle opere, ove non desumibile dagli atti in possesso della pubblica amministrazione, è comprovata sulla base di analisi oggettive debitamente documentate, escluse le mere dichiarazioni e asseverazioni ancorché redatte su modelli di attestazioni sostitutive di atti di notorietà.

6. L'istanza di sanatoria in relazione alla quale sono accertati interventi di cui al comma 3 è archiviata con la seguente motivazione: "L'intervento non necessita di accertamento di conformità in quanto ricompreso nelle fattispecie di cui all'art. 17 c. 3 del vigente regolamento edilizio". Tale procedimento non produce rilascio di titolo abilitativo.

7. (abrogato)

## **Articolo 18. Esercizio della potestà repressiva**

1. Non sono soggette all'applicazione di misure riparatorie della legalità edilizia, né a sanzioni pecuniarie, fatti salvi eventuali contributi dovuti ai sensi del titolo VII della L.R. 65/2014:

- a) gli interventi di cui all'art. 17 c. 3 del presente regolamento;
- b) (abrogato)
- c) gli interventi di attività edilizia libera eseguiti anteriormente all'entrata in vigore della L. 73/2010, ancorché soggetti a denuncia di inizio attività all'epoca della realizzazione;
- d) gli interventi comunque qualificabili, ove consentiti al momento della realizzazione senza la previa acquisizione di alcun titolo abilitativo o proposizione di denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività.

2. L'epoca di realizzazione dell'intervento, ove non desumibile dagli atti in possesso della pubblica amministrazione, è comprovata sulla base di analisi oggettive debitamente documentate, escluse le mere dichiarazioni e asseverazioni ancorché redatte su modelli di attestazioni sostitutive di atti di notorietà.

## **Articolo 19. Piani attuativi**

1. Si richiamano integralmente le disposizioni degli articoli da 107 a 112 e da 115 a 120 della L.R. 65/2014.
2. Gli elaborati costituenti il piano devono essere redatti con formato, scala e composizione tali da consentirne un'efficace consultazione, come da specifiche tecniche allo scopo definite e scaricabili in rete civica. Modalità non conformi a quanto definito non saranno ritenute ricevibili.

## **Articolo 20. Progetti unitari convenzionati e permessi di costruire convenzionati**

1. Si richiamano integralmente le disposizioni dell'art. 121 della L.R. 65/2014, quelle dell'art. 28-*bis* del D.P.R. 380/2001 e quelle contenute negli strumenti urbanistici comunali. In caso di contrasto prevale quanto previsto dalla legge regionale.
2. Gli elaborati costituenti il progetto devono essere redatti con formato, scala e composizione tali da consentirne un'efficace consultazione, come da specifiche tecniche allo scopo definite e scaricabili in rete civica. Modalità non conformi a quanto definito non saranno ritenute ricevibili.
3. I P.U.C. sono approvati dalla Giunta comunale.

## **Articolo 21. Programma aziendale per il miglioramento agricolo ambientale**

1. Si richiamano integralmente le disposizioni dell'art. 74 della L.R. 65/2014, degli artt. 4 e 7 e ss. del D.P.G.R. 25.8.2016 n. 63/R e quelle degli strumenti urbanistici comunali. In caso di contrasto prevale quanto previsto dalla legge regionale.
2. Il P.A.P.M.A.A. è approvato dalla Giunta comunale. In caso di P.A.P.M.A.A. avente valore di piano attuativo, l'approvazione è di competenza del Consiglio comunale e si applicano le relative disposizioni legislative e regolamentari oltre a quelle dell'art. 19 del presente regolamento.
3. L'approvazione del P.A.P.M.A.A. non costituisce titolo abilitante all'esecuzione di alcuna trasformazione urbanistico-edilizia che potrà avvenire mediante la presentazione e il rilascio/formazione del titolo adeguato all'intervento.

## **Articolo 22. Pareri preventivi**

1. L'avente titolo o altro soggetto, purché autorizzato a ciò dagli aventi titolo, in previsione dell'effettuazione di opere edilizie può presentare istanza di parere preventivo per esporre quesiti specifici in ordine all'applicazione delle norme urbanistiche e edilizie vigenti su casi applicativi concreti o per richiedere le preliminari valutazioni dell'amministrazione comunale negli specifici casi previsti dagli strumenti urbanistici.
2. Il parere preventivo è reso nei limiti delle informazioni offerte dall'interessato e non vincola la successiva attività istruttoria.
3. Il parere preventivo si deve limitare alle specifiche casistiche di cui al comma 1 e non può rappresentare una valutazione preliminare o complessiva di un progetto o di un intervento, pertanto in difetto di specificità o particolari complessità interpretativa le richieste saranno direttamente archiviate con comunicazione agli interessati.
5. La richiesta di parere preventivo deve essere accompagnata da tutti gli elementi necessari a consentire l'espressione del parere, ivi compreso un progetto di massima dell'intervento contenente i principali parametri progettuali.

7. Il parere deve essere espresso dall'amministrazione entro sessanta giorni dalla presentazione della richiesta.

8. La richiesta di parere preventivo può essere sottoposta dal responsabile del procedimento anche al parere della C.E. di cui all'art. 14.

9. Il parere preventivo non costituisce titolo abilitativo all'intervento edilizio che potrà essere assentito secondo gli ordinari procedimenti di legge.

### **Articolo 23. Certificazione di agibilità**

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e, ove previsto dalla legge, di accessibilità è attestata nei casi e secondo le forme di cui agli artt. 149 e 150 della L.R. 65/2014.

2. Per le richieste di agibilità presentate anteriormente al 28.12.1994 (data di entrata in vigore del D.P.R. 22.4.1994 n. 425) e non definite, gli interessati possono integrare la documentazione già depositata con quella eventualmente carente ai sensi dell'art. 149 della L.R. 65/2014, ivi compresa l'attestazione asseverata.

3. In caso di immobile oggetto di sanatoria straordinaria l'attestazione di agibilità dovrà verificare i requisiti igienico sanitari facendo eventualmente ricorso alle valutazioni tecnico discrezionali di cui all'art. 45, oppure acquisendo parere della USL competente.

4. Nel caso di sanatoria straordinaria, la rispondenza alle norme inderogabili deve essere asseverata attraverso le procedure di cui all'art. 149 della L.R. 65/14 mediante idonea documentazione allegata all'istanza di condono o comunque successivamente trasmessa a integrazione della medesima. Per quanto attiene, in particolare, alle norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del c. 3 dell'art. 35 della L. 47/85. Resta fermo che le opere oggetto di condono non devono contrastare con le disposizioni vigenti in materia di prevenzione incendi e infortuni.

5. Per gli edifici o le unità immobiliari realizzate anteriormente al 24.8.1934 (data di entrata in vigore del R.D. 1265/1934) la sussistenza dei requisiti per l'utilizzazione può essere asseverata mediante apposita dichiarazione, che attesti:

- a) la conformità urbanistico-edilizia del bene anche in ordine alla destinazione d'uso;
- b) il possesso dei requisiti di salubrità;
- c) il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture, redatta da tecnico abilitato e degli impianti;
- d) il regolare accatastamento del bene.

6. Le verifiche, i controlli e le sanzioni in tema di agibilità sono disciplinati dalla L.R. 65/2014.

### **Articolo 24. Inagibilità**

1. L'amministrazione comunale può dichiarare inagibile un immobile o parte di esso per motivi strutturali, di sicurezza, igienico-sanitari o di pubblico interesse.

2. Nel caso in cui l'inagibilità riguardi le competenze di Enti specifici dovrà essere acquisito il relativo parere, anche nelle vie brevi (es. Azienda USL, Genio Civile, Vigili del Fuoco ecc.).

### **Articolo 25. Proroghe**

1. Si intendono fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitante ai fini della concessione della proroga del termine di ultimazione dei lavori di cui all'art. 133 c. 3 della L.R. 65/2014:



- a) sequestro penale del cantiere;
- b) provvedimento di sospensione dei lavori;
- c) dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- d) ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
- e) impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili documentabili;
- f) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del permesso di costruire;
- g) altri casi adeguatamente documentati analoghi a quelli sopra elencati che il comune riconosca equivalenti.

2. La richiesta di proroga sarà valida purché presentata nel periodo di validità del titolo originario e dovrà essere accompagnata da idonea documentazione ricognitiva, anche fotografica, dello stato dei luoghi e quella relativa all'estraneità dei fatti di cui al comma 1.

## **Articolo 26. Interventi urgenti e/o conseguenti a ordinanze**

1. In caso di immediato pericolo, fermo restando il ricorso a eventuali opere provvisorie per l'eliminazione del pericolo stesso, potranno essere iniziati senza titolo abilitativo, sotto la diretta responsabilità dei proprietari o degli aventi titolo:

- a) le opere da eseguirsi su ordinanza del sindaco, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 267/2000 per la tutela della pubblica incolumità;
- b) le opere che presentino carattere di necessità e urgenza.

2. Nei casi di cui al comma 1, entro ventiquattr'ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione al sindaco, specificando la natura ed entità delle medesime, allegando idonea documentazione fotografica e la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza.

3. Tali lavori devono essere limitati a opere opportune e indispensabili alla demolizione delle parti effettivamente pericolanti e alla messa in sicurezza dei luoghi.

4. Nel termine perentorio di sessanta giorni dalla data della comunicazione l'interessato dovrà integrare la stessa con regolare titolo edilizio o comunicazione in funzione del tipo di intervento effettuato.

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

6. Non è richiesto alcun titolo abilitativo edilizio per le opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dall'amministrazione comunale, limitatamente alle opere ingiunte.

## **Articolo 27. Manufatti a carattere temporaneo**

1. Laddove previsto dagli strumenti urbanistici, per comprovate esigenze temporanee, è consentita l'installazione di manufatti temporanei aventi dimensioni massime di 100 mq, previa proposizione di comunicazione di inizio attività.

2. Per installazioni di permanenza superiore a centottanta giorni consentite dagli strumenti urbanistici può essere proposta, anche in deroga agli indici e parametri edilizi vigenti, istanza di permesso di costruire per la realizzazione di manufatti temporanei di cui al comma 1, con obbligo di rimozione alla

cessazione dell'attività o al venir meno delle esigenze che ne hanno determinato la realizzazione, e in ogni caso non oltre tre anni dal rilascio del titolo.

3. Nelle ipotesi di cui al comma 2 l'interessato deve depositare, unitamente all'istanza corredata di atto d'obbligo a garanzia della rimozione, idonea cauzione o polizza fideiussoria per importo pari ai costi di ripristino e smaltimento delle strutture, quali documentati da apposita perizia. Tale cauzione o polizza fideiussoria deve avere durata pari al tempo di permanenza del manufatto. L'omesso deposito della cauzione o della polizza fideiussoria determina l'improcedibilità dell'istanza.

4. L'intervenuta scadenza, la decadenza e/o il venir meno, per qualsivoglia motivo, della polizza fideiussoria determina la decadenza dal titolo abilitativo e la conseguente applicazione delle sanzioni previste dal Titolo VII della L.R. 65/2014.

5. L'intervenuto decorso del periodo di validità del permesso di costruire temporaneo determina l'applicazione delle sanzioni previste dal Titolo VII della L.R. 65/2014.

6. L'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è, comunque, subordinata al rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate, nonché delle ulteriori prescrizioni in tema di distanze di cui all'art. 43.

7. Per l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo sono, comunque, dovuti i contributi di costruzione in misura pari a un quarto della corrispondente voce delle vigenti tabelle parametriche comunali.

## **Articolo 28. Opere a carattere stagionale**

1. Nelle aree pubbliche o a uso pubblico e nei resedi privati, nel rispetto della disciplina degli strumenti urbanistici o di specifici regolamenti comunali, è consentita l'installazione di manufatti temporanei (*dehors*) accessori a esercizi commerciali di somministrazione alimenti o bevande, previa comunicazione di inizio attività.

2. Le dimensioni massime e le caratteristiche tecniche possono essere stabilite con specifico atto e regolamento comunale.

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

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

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

6. L'intervenuta scadenza, la decadenza e/o il venir meno, per qualsivoglia motivo, della polizza fideiussoria determina la decadenza dal titolo abilitativo e la conseguente applicazione delle sanzioni previste dal Titolo VII della L.R. 65/2014.

7. L'intervenuto decorso del periodo di validità del permesso di costruire temporaneo determina l'applicazione delle sanzioni previste dal Titolo VII della L.R. 65/2014.

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

9. Per l'installazione dei manufatti di cui al comma 4 del presente articolo sono, comunque, dovuti i contributi di cui all'art. 184 della L.R. 65/2014 in misura pari al cinquanta per cento della corrispondente voce delle vigenti tabelle parametriche comunali.

## **Articolo 29. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione**

1. Gli importi da corrispondere quale contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché il costo di costruzione di cui al Titolo VII Capo I della L.R. 65/14, sono determinati con apposito atto deliberativo.

2. L'eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione, per la realizzazione di opere pubbliche, dovrà comunque essere approvato dall'amministrazione comunale.

3. Il contributo di costruzione per gli interventi edilizi è dovuto e determinato così come descritto ai successivi commi.

### Oneri di urbanizzazione

4. Per le destinazioni d'uso: residenziale, turistico, commerciale, direzionale, di servizio, nuova edificazione, ampliamento e miglioramento ambientale del sistema insediativo agricolo, gli oneri si applicano al volume virtuale calcolato moltiplicando la superficie edificabile (SE) per un'altezza virtuale di 3,00 m per la destinazione residenziale e di 3,50 m per le altre destinazioni. Per le destinazioni d'uso: artigianale e industriale, artigianale e industriale categoria speciale, commerciale all'ingrosso, annessi agricoli e serre non facenti parte di aziende agricole, gli oneri si applicano alla superficie edificabile (SE).

5. Per gli interventi che comportano un incremento di carico urbanistico nelle zone del territorio extraurbano si applicano gli oneri previsti dalle specifiche disposizioni comunali.

6. Qualora si verifichi un aumento di unità immobiliari senza cambio di destinazione d'uso, e fatta salva l'applicazione dell'art. 183 c. 3 della L.R. 65/2014, si assoggettano al pagamento degli oneri di urbanizzazione solo le unità derivate individuabili in quelle dove è prevista la realizzazione della nuova cucina, per il residenziale, o dei nuovi servizi igienici per il non residenziale. Solo nei casi in cui anche l'unità derivata risulti già dotata di servizi atti a poter soddisfare la propria autonomia funzionale, gli oneri di urbanizzazione saranno corrisposti sull'unità con la minore superficie.

7. Le tariffe, in mancanza di aggiornamento da parte della Regione, verranno annualmente aggiornate dal comune, con determinazione del dirigente/responsabile del settore interessato, in base alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo, determinate dall'ISTAT, per il mese di novembre sul corrispondente mese dell'anno precedente. Gli aggiornamenti delle tabelle parametriche disposti dalla Regione Toscana e dal comune, questi ultimi disposti previa approvazione di specifica deliberazione da parte del Consiglio comunale, si applicano, senza ulteriori atti, alle richieste e alle segnalazioni presentate successivamente al primo gennaio dell'anno seguente.

### Costo di costruzione

8. Le modalità di calcolo del contributo sul costo di costruzione risultano diverse a seconda che si tratti di interventi di edilizia residenziale o non residenziale; con apposito atto deliberativo il Consiglio comunale stabilisce le aliquote da applicare sul costo di costruzione, al fine di determinare il contributo dovuto.

9. Nel caso di edilizia residenziale il calcolo del costo di costruzione viene effettuato applicando i parametri stabiliti nel D.M. 10.5.1977, con il quale vengono calcolati sia la superficie convenzionale che gli incrementi da applicare alle tariffe vigenti.

10. Nel caso di intervento non residenziale il costo di costruzione è stabilito in percentuale da applicare a perizia di parte, basata su computo metrico estimativo di tutte le opere previste (compresi gli

impianti) redatto sui prezziari ufficiali della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Firenze o pubblicati sul più recente Bollettino degli Ingegneri di Firenze (sono fatti salvi i prezzi non reperibili che potranno essere ricavati dall'analisi dei prezzi o dal preventivo dell'impresa esecutrice);

11. Nel caso di piscine il costo di costruzione sarà determinato come per gli interventi non residenziali.

12. Il costo da applicare nei calcoli è quello in vigore alla data del calcolo stesso.

13. Gli importi del costo di costruzione sono stabiliti all'inizio di ciascun anno, tenendo conto del presente regolamento con determinazione del dirigente/responsabile del settore interessato

#### Edifici unifamiliari

14. Ai fini dell'applicazione dell'art. 188, c. 2, lettera b) della L.R. 65/2014, che prevede l'esenzione dal contributo sul costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento, in misura non superiore al venti per cento della superficie utile abitabile preesistente di edifici unifamiliari, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) dovrà trattarsi di edifici unifamiliari nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, che non superino, al netto dell'aumento concedibile, la superficie complessiva di 105 mq, intendendosi per superficie complessiva quella definita dal D.M. dei Lavori pubblici del 10.5.1977;
- b) l'edificio dovrà essere mantenuto nelle condizioni di unifamiliarietà per almeno dieci anni decorrenti dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività edilizia. In caso di inosservanza dovrà essere corrisposta, a titolo di penale, una somma pari al doppio del contributo che sarebbe risultato dal calcolo, maggiorata degli interessi legali in ragione del periodo trascorso dalla data del permesso di costruire.

#### Varianti

15. Sono assoggettate al pagamento di contributi solo le varianti in corso d'opera che comportano un aumento del carico urbanistico rispetto allo stato autorizzato o cambi di destinazione sia parziali che totali. Per tali varianti saranno applicate le tariffe vigenti alla data di presentazione della pratica e quanto già versato a titolo di contributi verrà scomputato dal contributo rideterminato ex-novo.

#### Pagamenti e rateizzazioni

16. Il contributo di costruzione viene determinato prima del rilascio del permesso di costruire e, in caso di segnalazione certificata di inizio attività, la determinazione, effettuata a cura del progettista, dovrà essere allegata alla segnalazione stessa.

17. Il contributo di costruzione potrà essere rateizzato fino a un massimo di sei rate semestrali, con decorrenza dalla data del rilascio del permesso di costruire o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività edilizia.

18. La somma rateizzata dovrà essere garantita da fidejussione bancaria o polizza fidejussoria di primario istituto bancario o primaria compagnia di assicurazione, con validità di tre anni dalla data di pagamento della prima rata, di importo pari a quello dei pagamenti dilazionati. Per tutta la durata della rateizzazione si applica il tasso di interesse legale in vigore all'inizio maggiorato di tre punti percentuale.

19. L'intero ammontare del contributo o, nel caso di rateizzazione, l'importo della prima rata e la fidejussione dovranno essere corrisposti prima del rilascio del permesso di costruire.

20. Decorsi novanta giorni dalla data di ricevimento della lettera di trasmissione del conteggio da parte del comune senza che il pagamento sia stato effettuato, si procederà all'archiviazione della pratica. Il suddetto termine può essere prorogato, su preventiva richiesta scritta e motivata della proprietà, una volta soltanto.

21. Nel caso di segnalazione certificata di inizio attività edilizia il pagamento dell'intero contributo o, nel caso di rateizzazione, l'importo della prima rata e la fidejussione, dovranno essere corrisposti alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività edilizia.

#### Rimborso contributi

22. Nei casi di rinuncia all'intervento, sia per decadenza del titolo abilitativo a seguito di mancato inizio lavori sia per rinuncia ai lavori, è dovuta al comune, per spese di istruttoria e mancato raggiungimento del quadro previsionale strategico legato all'atto di governo del territorio, una somma pari al dieci per cento del contributo da restituire. Non si applicano le spese di istruttoria per restituzioni derivanti da eventuali errori del comune e comunque nei casi non imputabili all'operato dei richiedenti. Le spese di istruttoria sono detratte dall'importo da restituire.

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

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

#### **Articolo 30. Comunicazione d'inizio lavori**

1. Fatti salvi i casi in cui sia già obbligatorio secondo disposizioni legislative e regolamentari l'inizio dei lavori deve essere contestualmente comunicato all'amministrazione comunale dal titolare del permesso a costruire. Per gli interventi attuati tramite SCIA l'inizio lavori si intenderà riferito al momento del deposito della SCIA o, ai sensi dell'art. 23-*bis* del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 147 della L.R. 65/2014, dalla comunicazione da parte del SUE/SUAP dell'avvenuta acquisizione dei preventivi atti di assenso, richiesti contestualmente al deposito della SCIA. In caso di mancata comunicazione si applicano le sanzioni previste all'art. 83 del presente regolamento.

2. Fatta salva ogni altra specifica disposizione normativa o regolamentare vigente, la comunicazione deve contenere l'indicazione dei soggetti coinvolti prevista dalla legge allegando altresì la documentazione prevista dalle norme vigenti in riferimento allo specifico intervento.

#### **Articolo 31. Comunicazione di fine lavori**

1. Fatta salva ogni altra specifica disposizione di legge e quanto previsto all'art. 149 della L.R. 65/2014 in merito alla conformità dell'opera al progetto e alle relative varianti eventualmente intervenute, l'ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare, congiuntamente al direttore dei lavori, entro trenta giorni dal termine dei lavori o comunque non oltre i quindici giorni successivi alla scadenza del termine di validità del titolo abilitativo, comprensivo delle eventuali proroghe concesse. In caso di mancata comunicazione si applicano le sanzioni previste all'art. 83 del presente regolamento.

2. Alla comunicazione dovrà essere allegata tutta la documentazione comunque prevista per legge o in virtù delle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo.

3. Fatto salvo quanto previsto all'art. 136 c. 5 della L.R. 65/2014, è ammissibile anche per le CILA la presentazione della comunicazione di fine lavori con rappresentazione dello stato finale delle opere, purché si tratti di variazioni di carattere esecutivo riconducibili alle opere previste dalla comunicazione iniziale.

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

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

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

2. Per l'autorizzazione di cui al presente articolo si rinvia alla disciplina contenuta negli specifici atti di pianificazione e/o regolamenti relativi all'occupazione o manomissione di suolo pubblico.

### **Articolo 33. Disposizioni procedurali per opere di bonifica, ritrovamenti archeologici o di ordigni bellici**

1. Oltre alle prescrizioni delle norme e dei regolamenti relativi a beni culturali e paesaggio o bonifica bellica, il titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco e alle autorità competenti l'eventuale rinvenimento nel corso dei lavori di reperti archeologici, materiale oggetto di bonifica o ordigni bellici, oltre a sospendere l'esecuzione delle opere. L'amministrazione comunale potrà disporre i provvedimenti ritenuti necessari in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle succitate autorità competenti.

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

### **Articolo 34. Punti fissi di linea e di livello**

1. L'amministrazione comunale ha facoltà di procedere all'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici e altimetrici ai quali riferire le opere edilizie che vengono realizzate in forza di permessi di costruire o degli altri titoli edilizi previsti dalla normativa vigente. In ogni caso nel provvedimento di permesso di costruire può essere prescritto di concordare preventivamente l'assegnazione di punti fissi.

2. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata mediante apposito verbale redatto in doppia copia dal tecnico dell'amministrazione comunale e sottoscritto dal medesimo e dal titolare del titolo abilitativo o da suo incaricato. Una copia del verbale deve essere conservata in cantiere ed esibito a ogni eventuale controllo.

3. Il titolare del titolo abilitativo deve fornire a sua cura e spese il personale e i mezzi necessari per le suddette operazioni.

4. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso di titoli abilitativi che abbiano a oggetto recinzioni o altri simili manufatti per i quali si renda opportuno concordare l'allineamento.

### **Articolo 35. Conduzione del cantiere**

1. Nell'ambito del cantiere, ed esclusivamente per il periodo relativo ai lavori, è ammessa l'installazione a titolo precario di box, prefabbricati o simili strettamente connessi con la conduzione del cantiere stesso. Nel caso in cui in detti manufatti fossero previsti bagni, docce e/o lavabi non dotati di serbatoio d'accumulo, questi dovranno essere dotati di regolari sistemi di smaltimento o in alternativa dovranno essere installati wc chimici o sistemi equivalenti.

2. All'interno del cantiere si dovranno garantire costantemente le condizioni sanitarie compatibili con la presenza delle persone anche ai fini della tutela dell'inquinamento ambientale e pertanto i piazzali dovranno essere mantenuti puliti.
3. Dovrà essere impedito il trasporto di materiale fuori e dentro il cantiere a opera degli agenti atmosferici (vento e acqua) e pertanto i depositi di materiale sciolto e macerie dovranno essere adeguatamente protetti e/o umidificati.
4. Il trasporto di materiali e/o di rifiuti deve essere eseguito in modo da evitare deposito di materiale lungo le strade. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto alla immediata rimozione dei materiali dalla pubblica via compresi detriti, fango e polveri che, anche in conseguenza di particolari situazioni meteoriche e della movimentazione dei mezzi, potrebbero depositarsi lungo gli spazi pubblici costituendo possibile situazione di pericolo o disagio per il traffico veicolare e i pedoni.
5. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta a evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private, nonché attenuare quanto più è possibile gli incomodi che i terzi potrebbero risentire dall'esecuzione delle opere.
6. I fronti dei ponti che prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico devono essere chiusi con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e devono essere provvisti di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.
7. Tutti gli alberi che interferiscano con l'attività del cantiere devono essere muniti di un solido dispositivo di protezione, costituito da una robusta recinzione rigida che consenta di evitare danni a fusto, chioma e apparato radicale. Non è ammessa: la posa di pavimentazioni impermeabili attorno agli alberi anche se temporanee, l'accatastamento di attrezzature o materiali alla base o contro piante, l'infissione di chiodi o appoggi, l'installazione temporanea di corpi illuminanti e di cavi elettrici sugli alberi, l'imbracatura dei tronchi.

### **Articolo 36. Recinzioni di cantiere**

1. Le aree destinate a cantiere edile che non siano relative a opere di breve durata devono essere isolate mediante opportune recinzioni che non consentano l'accesso ai non addetti ai lavori, con materiali idonei e decorosi, aventi una altezza non inferiore a 2,00 m.
2. I lavori esterni su aree pubbliche od aperte al pubblico, di qualsiasi genere, possono essere realizzati solo previa recinzione chiusa, o con analoghe misure protettive, di aspetto decoroso, idonee ad assicurare la pubblica e privata incolumità.
3. Nei cantieri situati nelle aree urbane storiche il comune potrà richiedere, per le parti prospicienti spazi pubblici o comunque visibili da detti spazi, l'utilizzo di recinzioni adeguate al carattere e al decoro del contesto.

### **Articolo 37. Cartellonistica di cantiere**

1. Si richiamano le disposizioni di legge e regolamentari per l'installazione della cartellonistica obbligatoria di cantiere, informativa e di sicurezza.
2. È fatto obbligo per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente regolamento al momento dell'inizio dei lavori di collocare sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:
  - a) le opere in corso di realizzazione;
  - b) la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
  - c) il nominativo del titolare dell'atto abilitante;

- d) il nominativo del progettista;
- e) il nominativo del direttore dei lavori;
- f) il nominativo dell'esecutore dei lavori;
- g) il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- h) il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- i) il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- j) il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- k) ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

3. Nei casi di realizzazione di nuovi edifici o infrastrutture, e nei casi di "NUOVO" come definito all'art. 41 c. 5 del presente regolamento, relativi comunque a interventi di rilevanza urbanistica o architettonica, il titolare del permesso di costruire è tenuto a collocare, sul luogo dei lavori, apposita cartellonistica con raffigurazione tridimensionale l'opera progettata.

### **Articolo 38. Scavi e ripristini**

1. I lavori di scavo devono essere eseguiti con modalità atte a evitare qualsiasi rovina o franamento.
2. La stabilità degli scavi deve essere assicurata, mediante puntellature o adeguata scarpa, in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.
3. Gli scavi interessanti il suolo pubblico o di uso pubblico, fatte salve le eventuali prescrizioni del Codice della Strada, devono essere convenientemente recintati e segnalati; essi non devono impedire o limitare, oltre quanto strettamente necessario, l'uso degli spazi pubblici con particolare riferimento alla circolazione veicolare e pedonale.

### **Articolo 39. Demolizioni**

1. Nell'esecuzione di opere di demolizione, oltre a quanto già disposto dal presente Capo o dalle normative nazionali e regionali, devono osservarsi le seguenti norme:
  - a) è vietato gettare materiali demoliti o altri oggetti dai ponteggi o dagli edifici verso gli spazi sottostanti. Questi devono essere calati a terra mediante appositi recipienti o fatti discendere attraverso appositi condotti chiusi;
  - b) è comunque vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico al di fuori della recinzione del cantiere.

### **Articolo 40. Sicurezza e accessibilità dei percorsi pubblici**

1. Nel corso dei lavori devono essere approntate soluzioni per garantire la sicurezza, percorribilità e accessibilità dei percorsi pubblici anche da parte degli utenti "deboli". Nel caso in cui l'organizzazione del cantiere preveda l'interruzione, anche temporanea, di un percorso pubblico, le tempistiche e modalità devono essere concordate con l'amministrazione comunale.

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

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



## **Articolo 41. Disposizioni generali**

1. Le prescrizioni di cui al presente Capo, unitamente a quelle riferite ai requisiti dei diversi spazi e locali, dettagliate per il loro diverso uso, costituiscono disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili ai sensi dell'art. 4 c. 1 del D.P.R. 380/2001 e debbono applicarsi a tutti gli edifici, o parti di essi, di "NUOVO", come definito al successivo comma 5.

2. Le stesse prescrizioni devono applicarsi agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente agli elementi e componenti edilizi oggetto di intervento, oltreché nei casi in cui si alterino i legittimi assetti preesistenti, compatibilmente con la disciplina di tutela insistente sugli immobili.

3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- a) è in ogni caso vietato peggiorare le condizioni igienico-sanitarie, di vivibilità e di sicurezza presenti;
- b) si considera comunque peggiorativa, nei cambi di destinazione d'uso che non verifichino il rispetto dei requisiti igienico-sanitari dettagliati nei successivi articoli per le diverse casistiche, la trasformazione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle categorie definite all'art. 45, commi da 8 a 10; per la corrispondenza di tali categorie con le destinazioni non residenziali si fa riferimento all'art. 2 del D.D.R.T. n. 7225/2002 e i locali di categoria 1 e 2 sono assimilati ai locali abitabili primari, mentre i locali di categoria 3 sono assimilati a locali abitabili secondari;
- c) è ammessa la mera rettifica di errate graficizzazioni relative a precedenti titoli edilizi, peggiorativa dei parametri igienico-sanitari oltre il limite del due per cento di cui all'art. 198 L.R. 65/2014 e art. 82 di questo regolamento, alle condizioni di cui all'art. 45 cc. 46 e ss., mediante valutazioni tecnico discrezionali, ai sensi dell'art. 141 c. 5 lettera a) della L.R. 65/2014, asseverate da un professionista abilitato;
- d) fermo restando il rispetto della precedente lettera b), i casi che prevedono il miglioramento dei parametri igienico-sanitari, pur nel mancato raggiungimento compiuto dei parametri "ordinari" stessi, sono ammessi alle condizioni di cui all'art. 45 cc. 46 e ss. mediante valutazioni tecnico discrezionali, ai sensi dell'art. 141 c. 5 lettera a) della L.R. 65/2014, asseverate da un professionista abilitato.

4. Fatto salvo il rispetto del comma 3, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non modificano la destinazione d'uso e il numero delle unità immobiliari sono sempre ammessi interventi di miglioramento igienico-sanitario, anche quando gli stessi non verifichino pienamente i requisiti dettagliati nei successivi articoli.

5. Ai fini del presente Titolo si definiscono con il termine:

- a) "NUOVO" gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ripristino di edifici o parti di essi crollati, di cui all'art. 134 c. 1 lettere a), f), g), i) et l) oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva del tipo di interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata di cui all'art. 134 c. 1 lettera h) numero 2);
- b) "RECUPERO" gli interventi non compresi nel "NUOVO" di cui alla precedente lettera a) ovvero quelli fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva del tipo di interventi di demolizione con fedele ricostruzione di cui all'art. 134 c. 1 lettera h) numero 1), del tipo di demolizione e contestuale ricostruzione non comportanti incremento di volume e modifiche di sagoma di cui all'art. 134 c.1 lettera h) numero 3), del tipo ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione di cui all'art. 134 c. 1 lettera h) numero 4).

## **Articolo 42. Isolamento dall'umidità**

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici e i muri devono risultare asciutti.
2. Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere l'eventuale umidità dovuta a condensazione e permanere asciutti.
3. Il piano di calpestio deve essere adeguatamente isolato dal terreno secondo metodologie tradizionali (vespaio, gattaiolato ecc.) o innovative che comunque assicurino l'isolamento.
4. Le pareti o porzioni di pareti contro terra devono essere protette da scannafosso aerato e ispezionabile, ribassato rispetto al piano di calpestio, di larghezza massima pari a 120 cm. Negli interventi di "NUOVO" ai sensi dell'art. 41 c. 5 del presente regolamento la larghezza non potrà essere inferiore a 60 cm per renderlo ispezionabile. Negli interventi di "RECUPERO" ai sensi dell'art. 41 c. 5 del presente regolamento si ammette la realizzazione di intercapedini di dimensione inferiore purché siano garantite prestazioni analoghe.

## **Articolo 43. Distanze dai confini e tra gli edifici**

1. La distanza è definita come all'art. 40 del D.P.G.R. 39/R/2018.

### Distanze dai confini

2. Fermo restando quanto stabilito all'art. 140 c. 1 della L.R. 65/2014, la distanza di un edificio dai confini di proprietà non deve essere inferiore a 5 m.
3. La costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta può essere ammessa in caso di esplicito accordo convenzionale tra i proprietari confinanti, trascritto presso la competente Conservatoria, con cui il proprietario confinante costituisca una servitù che lo obblighi ad assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici pari a 10 m, con le seguenti eccezioni:
  - a) nei casi di sopraelevazione siano rispettate le distanze preesistenti con un minimo di 3 m dal confine;
  - b) nei casi di realizzazione o modifica di verande su balconi esistenti, laddove consentite dagli strumenti urbanistici, siano rispettate le distanze preesistenti nel rispetto delle norme del Codice civile;
  - c) nei casi di manufatti a carattere stagionale di cui all'art. 28 del presente regolamento, siano rispettate le norme previste dal Codice civile.
4. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine nei seguenti casi:
  - a) costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (costruendo in appoggio sul muro preesistente reso comune, ovvero in aderenza allo stesso, ai sensi degli artt. 874 e 877 c.c.);
  - b) costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti sostanziali limitazioni alla possibilità edificatoria del lotto contiguo, a condizione che il rettangolo che ha per base il fabbricato in progetto e profondità pari a 10 m non intersechi sul fondo contiguo alcun fabbricato preesistente;
  - c) porzioni completamente interrato degli edifici.

### Distanze tra edifici

5. In tema di distanze tra edifici si rinvia integralmente alle disposizioni dell'art. 9 del D.M. 1444/68 e dell'art. 140 della L.R. 65/2014.

6. La distanza minima tra edifici si ritiene rispettata quando, costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima, non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestate) dell'edificio antistante, senza tener conto degli eventuali elementi aggettanti o sporgenti non costituenti sagoma dell'edificio.

7. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono irrilevanti:

- a) minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti;
- b) distanze tra pareti dello stesso edificio, come definito dall'art. 28 del D.P.G.R. 39/R/2018, o di edifici unificati mediante elementi strutturali, ferme restando le prescrizioni riguardanti chiostrine e cavedi;

#### Pareti finestrate

8. Si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili. Non costituiscono invece pareti finestrate le pareti prive di aperture e le pareti che presentino solo porte o finestre a servizio di vani scala.

### **Articolo 44. Superficie aeroilluminante**

1. Le seguenti disposizioni valgono per i locali di abitazione e non anche per i locali di lavoro.

2. Si definisce superficie aeroilluminante la somma delle superfici trasparenti di un locale che prospettano, direttamente o indirettamente, su cortili di dimensioni regolamentari o spazi liberi conformi alle norme in materia di distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Non sono computate nella superficie illuminante le finestre lucifere se non a seguito di formale costituzione di servitù a carico del fondo confinante che lo vincoli a non avvalersi della facoltà di cui all'art. 904 c.c. e comunque soltanto nel caso di interventi di "RECUPERO".

3. In assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti d'illuminazione naturale si assume limitata come di seguito descritto:

- a) apertura a tetto: nessun tipo di limitazione;
- b) aperture a parete: la capacità illuminante delle aperture a parete si considera limitata a una profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave dell'apertura (o la maggiore di esse nel caso di più aperture su una stessa parete); per maggiori profondità del locale la superficie illuminante deve essere aumentata di una quota pari a 1/10 della superficie posta oltre detta profondità fino a una profondità pari a 3,5 volte l'altezza dello stesso architrave. Oltre detta profondità la capacità illuminante dell'apertura a parete si considera esaurita e l'illuminazione naturale dovrà essere garantita da altre aperture. Qualora l'apertura a parete sia immediatamente sottostante altri elementi edilizi (balconi, logge, elementi decorativi, ecc.) profondi oltre 2,00 m rispetto alla parete il riferimento per calcolare la profondità della capacità illuminante dell'apertura si assume in corrispondenza del limite dell'elemento edilizio che la sovrasta. Per immediatamente sottostante si intende che l'elemento edilizio si trovi a una quota d'imposta e in una posizione tale da creare un ostacolo significativo all'ingresso della luce all'interno della finestra.

4. Rispetto alle disposizioni di cui sopra:

- a) negli interventi di "NUOVO" la maggiorazione del dieci per cento non è dovuta per le aperture orientate nello spettro tra est-sud-est e ovest-sud-ovest;
- b) nei casi di interventi di "RECUPERO" non si applica la maggiorazione del dieci per cento e la capacità illuminante si considera integra e non esaurita anche oltre la profondità pari a 3,5 volte l'altezza dello stesso architrave.

## **Articolo 45. Requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione**

1. Si richiamano integralmente le disposizioni del D.M. Sanità 5.7.1975 relative ai requisiti igienico-sanitari.
2. Si considerano porzioni di uno stesso locale gli spazi collegati da varchi e/o apertura/e di superficie non inferiore/i a 4,00 mq, fatti salvi i casi in cui la conformazione dei locali o la presenza di elementi architettonici (a titolo di esempio controsoffitti, dislivelli ecc.) consenta la distinzione tra i due ambienti. La disposizione non si applica per differenziare i locali abitabili da quelli accessori.
3. Non è consentito l'accesso diretto ai servizi igienici dai locali o spazi adibiti a uso pranzo, cucina o angoli cottura e dai locali adibiti a soggiorno. In tali casi l'accesso dovrà avvenire mediante antibagno di disimpegno in cui potranno essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso/wc e bidet.
4. Tutte le superfici delle pareti poste in corrispondenza dei piani di lavoro delle cucine e dei locali wc-bagni dovranno essere lavabili.

### Dimensione alloggi

5. Fermo restando quanto previsto all'art. 30 del D.P.G.R. 39/R/2018 si definisce alloggio il locale o insieme di locali collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro, destinati a soddisfare le esigenze abitative e tale da soddisfare i requisiti minimi previsti dalla normativa. Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura o cucina in nicchia, una camera da letto doppia e un servizio igienico. I vari spazi costituenti l'alloggio potranno anche non essere delimitati da pareti, in questo caso la superficie utile del vano dovrà corrispondere alla somma delle superfici minime dei vani; nel caso di monolocale può essere considerata nel computo la superficie di una camera singola.
6. Per le superfici abitabili minime per abitante si richiamano le disposizioni di cui all'art. 2 del D.M. Sanità 5.7.1975 e parimenti per le dimensioni degli alloggi quelle di cui all'art. 3 dello stesso D.M. Per le dimensioni minime degli alloggi si rimanda alle disposizioni degli strumenti urbanistici.
7. Nei soli casi di interventi di "NUOVO" ogni alloggio plurivano dovrà essere dotato di almeno un ripostiglio accessibile dall'interno o in alternativa di un vano arredo a muro di dimensioni non inferiori a 1,00 mq.

### Categorie locali

8. I locali di abitazione permanente o principale o abitabili primari sono adibiti a funzioni abitative che prevedono la presenza continuativa di persone, quali:
  - a) camere da letto;
  - b) soggiorni, salotti e sale da pranzo;
  - c) cucine abitabili;
  - d) studi;
  - e) altri vani assimilabili a quelli sopra elencati.
9. I locali di abitazione non permanente o abitabili secondari sono adibiti a funzioni abitative che non comportano la presenza continuativa di persone, quali:
  - a) posti cottura e cucine in nicchia;
  - b) servizi igienici;
  - c) disimpegni e distribuzioni e collegamenti verticali e orizzontali interni alle singole unità immobiliari e a comune tra le varie U.I.;
  - d) dispense, guardaroba, lavanderie e simili.
10. I locali di servizio o accessori sono adibiti a funzioni complementari che comportano la presenza solo saltuaria delle persone, quali:
  - a) soffitte e spazi sottotetto a esse assimilabili;
  - b) cantine e simili;

- c) spazi adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi, intercapedini d'aria sottostanti la copertura e simili), ancorché accessibili;
- d) gli spazi adibiti al passaggio e alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili), ancorché accessibili.

#### Dimensione dei locali

11. Ogni alloggio plurivano deve essere dotato di almeno una camera doppia; i vani di abitazione permanente hanno la dimensione minima di 9 mq con l'eccezione delle cucine che sono disciplinate ai commi 13 e 14; inoltre, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 5.7.1975:

- a) le stanze da letto devono avere una superficie minima di 9,00 mq se per una persona e di 14,00 mq se per due persone;
- b) ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14,00 mq.

12. Nel caso in cui l'accesso all'alloggio sia direttamente nel locale soggiorno la superficie minima di quest'ultimo dovrà essere incrementata di 1,00 mq; la disposizione non si applica in caso di interventi di "RECUPERO".

13. I locali cucina, laddove costituiscano vano abitabile indipendente e autonomo dal soggiorno, non potranno avere superficie inferiore a 8,00 mq e dovranno essere dotati di finestra apribile di adeguate dimensioni.

14. In alternativa al locale cucina autonomo possono essere realizzati:

- a) angoli cottura da realizzare nei locali soggiorno, in tal caso la superficie minima del vano dovrà essere pari a 16,00 mq;
- b) posto cottura o cucine in nicchia, di superficie compresa tra 4,00 e 8,00 mq. Nel caso in cui la cucina in nicchia non possa essere considerata vano autonomo con i requisiti di cui al comma 20 lettera b) dovrà essere collegata con il vano principale mediante apertura/e non inferiore/i a 4,00 mq.

15. Negli interventi di "NUOVO" gli alloggi devono essere provvisti di almeno un servizio igienico di superficie non inferiore a 3,00 mq, incluso l'eventuale antibagno, e lato minimo non inferiore a 1,40 mq, completo di lavabo, vaso, bidet, doccia o vasca così come disposto dall'art. 7 del D.M. 5.7.1975 e con pareti lavabili.

16. Negli interventi di "RECUPERO" gli alloggi devono essere comunque provvisti di almeno un servizio igienico di superficie non inferiore a 2,50 mq, incluso l'eventuale antibagno, e lato minimo non inferiore a 1,20 m, completo di lavabo, vaso, bidet, doccia o vasca ai sensi art. 7 del D.M. 5.7.1975.

17. Eventuali nicchie in cui possono essere collocati apparecchi sanitari e/o box doccia si intendono escluse dalle disposizioni relative alla larghezza minima di cui sopra.

18. Ai sensi del D.P.G.R. 41/R/2009 i corridoi hanno larghezza minima di 1 metro.

#### Coerenza tipologica e dimensionale dei locali

19. L'identificazione dei vani deve comunque rispondere a criteri di coerenza tipologica con la funzione prevista e di compatibilità tra funzioni contigue. Pertanto i locali di abitazione primaria dovranno presentare un rapporto fra larghezza e lunghezza congruo alla funzione svolta e la funzionalità dovrà essere dimostrata mediante schema grafico di arredabilità nei seguenti casi:

- a) rapporto inferiore a 1:3 per i locali cucina e camera singola;
- b) rapporto inferiore a 1:2,5 per le camere doppie e soggiorno.

#### Aerazione e illuminazione locali di abitazione

20. Ai sensi dell'art. 5 del D.M. 5.7.1975, in assenza di specifica progettazione illuminotecnica:

- a) i locali di abitazione principale devono avere superfici finestrate apribili non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale che illumina;

- b) i locali di supporto destinati a posto cottura aerati e illuminati esclusivamente in modo diretto devono essere dotati di superfici finestate apribili non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento con un minimo di 0,50 mq; se la finestra risulti inferiore l'aerazione dovrà essere integrata con impianto di aerazione meccanica che garantisca un adeguato ricambio d'aria come previsto al comma 23; in assenza di finestra la cucina non costituisce vano abitabile autonomo e le superfici aeroilluminanti dovranno essere dimensionate tenendo conto della somma delle superfici del locale soggiorno e della cucina in nicchia, al fine di garantire il rapporto di 1/8;
- c) i locali destinati a servizi igienici, aerati e illuminati esclusivamente in modo diretto, devono essere dotati di superfici finestate apribili non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento con un minimo di 0,50 mq;
- d) per gli altri locali di abitazione non permanente o secondaria non sopra citati e per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta.

21. Ferma restando quanto disposto dalla L.R. 5/2010 per gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti:

- a) negli interventi di "NUOVO" non saranno conteggiate nella somma delle superfici aeroilluminanti le finestre a tetto;
- b) negli interventi di "RECUPERO" almeno la metà della superficie illuminante richiesta dovrà essere da finestre in facciata.

22. Nei soli casi di interventi di "NUOVO" gli alloggi devono essere provvisti di almeno un servizio igienico aerato e illuminato in modo diretto secondo quanto previsto al comma 20 lettera c).

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

- a) l'aerazione meccanica deve assicurare un ricambio non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia a estrazione continua, e non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia a estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato;
- b) la ventilazione forzata deve avvenire tramite condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione o, in alternativa, tramite un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua;
- c) fanno eccezione a quanto previsto alla precedente lettera b) gli interventi di "RECUPERO" per i quali sono ammesse espulsioni in parete esterna, ferma restando la disciplina civilistica in materia di distanze.

24. Fatta eccezione per le cucine ad alimentazione elettrica installate in edifici sottoposti a interventi di "RECUPERO", che dovranno comunque essere dotate di aspirazione filtrante, ogni locale cucina, cucina in nicchia o angolo cottura dovrà essere dotato di una canna fumaria prolungata sopra la copertura. Inoltre nei casi di interventi di "RECUPERO" è consentito, alle condizioni e con le modalità previste all'art. 47, posizionare anche in facciata il punto di immissione dei fumi in atmosfera.

25. Negli interventi di "NUOVO" per ogni unità immobiliare plurivano deve essere garantita una ventilazione naturale degli ambienti mediante una o più aperture esterne di vani abitabili primari o secondari poste su fronti contrapposti o laterali, ivi compreso il piano di copertura, anche prospettanti su cortili o chiostrine di dimensioni adeguate agli artt. 77 e 78.

26. Negli interventi di "NUOVO" è richiesta la ventilazione naturale dei vani scala condominiali mediante una o più aperture esterne di superficie pari ad almeno 1,00 mq, ivi compreso il piano di copertura, anche mediante il ricorso a cortili o chiostrine di dimensioni adeguate agli artt. 77 e 78.

Altezza dei locali

27. Secondo quanto disposto dall'art. 1 del D.M. 5.7.1975 i locali di abitazione permanente dovranno avere altezza minima interna di 2,70 m. Ferma restando l'altezza media non inferiore a 2,70 m, nel caso di soffitti con copertura inclinata o voltata l'altezza minima dovrà essere non inferiore a 1,80 m. Nel caso di locali con altezza non omogenea, ferma restando l'altezza media ponderale non inferiore a 2,70 m, l'altezza minima non potrà essere inferiore a 2,20 m. In tal caso le porzioni con altezza inferiore a 2,70 m non potranno comunque superare la metà della superficie utile del locale.

28. Secondo quanto disposto dall'art. 1 del D.M. 5.7.1975 i locali di abitazione non permanente dovranno avere altezza minima interna di 2,40 m. Ferma restando l'altezza media non inferiore a 2,40 m, nel caso di soffitti con copertura inclinata l'altezza minima dovrà essere non inferiore a 1,80 m. Nel caso di locali con altezza non omogenea, ferma restando l'altezza media ponderale non inferiore a 2,40 m, l'altezza minima non potrà essere inferiore a 2,00 m. In tal caso le porzioni con altezza inferiore a 2,40 m non potranno comunque superare la metà della superficie utile del locale.

29. I posti cottura o cucina in nicchia dovranno avere altezza media non inferiore a 2,40 m e altezza minima di 1,80 m.

30. Per gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti si fa riferimento a quanto previsto nelle disposizioni della L.R. 5/2010.

31. Garage e autorimesse e cantine dovranno avere un'altezza compresa tra un minimo di 2,10 m e un massimo di 2,40 m.

#### Posizione locali rispetto al terreno

32. Negli interventi di "NUOVO" i locali di abitazione permanente devono essere realizzati fuori terra nell'accezione definita all'art. 53 del D.P.G.R. 39/R/2018. Negli interventi sia di "NUOVO" che di "RECUPERO" i locali abitabili secondari possono essere realizzati a qualsiasi livello, a condizione che sia garantita la continuità fisica e funzionale dell'abitazione.

33. Fermo restando quanto previsto dalla L.R. 41/2018 in materia di rischio idraulico, nei soli casi di "RECUPERO" i locali seminterrati di cui all'art. 54 del D.P.G.R. 39/R/2018 possono essere utilizzati come locali di abitazione permanente solo se soddisfano tutte le seguenti condizioni:

- a) il piano di calpestio, quando non soprastante altri locali, deve essere adeguatamente isolato dal terreno secondo metodologie tradizionali (vespaio, gattaiolato ecc.) o innovative che comunque assicurino l'isolamento;
- b) le pareti o porzioni di pareti contro terra devono essere isolate dall'umidità secondo quanto disposto all'art. 42 c. 4;
- c) il piano di calpestio non potrà comunque risultare più basso di 20 cm rispetto alla quota più bassa del terreno circostante;
- d) la sommatoria delle superfici delle pareti contro terra deve risultare inferiore a un terzo della superficie che delimita il locale;
- e) deve far parte di una unità immobiliare per cui sia garantita l'areazione trasversale o laterale.

34. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui al comma 33i locali seminterrati, così come quelli interrati, potranno essere utilizzati soltanto come locali di abitazione non permanente o come locali accessori. Possono essere ricavati servizi igienici secondari alle condizioni indicate al comma 32

35. Gli interventi di "RECUPERO" di cui ai commi da 32 a 34i non potranno comunque essere associati a modificazioni della morfologia del terreno per consentire il soddisfacimento delle condizioni sopra elencate.

#### Soppalchi e palchi morti

37. I vani sottostanti a soppalchi sono assimilati a locali ad altezza non omogenea e pertanto devono soddisfare i seguenti requisiti:

- a) altezza media ponderata del locale almeno pari alla minima prescritta per i diversi usi;

- b) altezza minima sottopalco non inferiore a 2,20 m nel caso di locali di abitazione permanente o primaria oppure non inferiore a 2,00 m nel caso di locali di abitazione non permanente o secondaria;
- c) le porzioni con altezza minore della minima prescritta per i diversi usi non devono superare il cinquanta per cento del totale della superficie del vano su cui insiste.

38. I soppalchi che siano destinati a uso abitativo permanente devono avere altezza minima non inferiore a 1,80 m e altezza media non inferiore a 2,70 m. In tal caso la verifica dei requisiti di aerazione e illuminazione naturale è operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo insiste.

39. I soppalchi che siano destinati a uso abitativo non permanente devono avere altezza minima non inferiore a 1,50 m e altezza media non inferiore a 2,40 m.

40. È consentito inoltre realizzare soppalchi con altezze inferiori a quelle di cui al comma 39 destinandoli a uso accessorio (soppalco-soffitta), da computare ai fini del conteggio delle superfici. I palchi morti, privi di accesso stabile e di caratteristiche fisiche-strutturali tali da essere praticabili, non sono conteggiati come superfici.

41. Nell'inserimento di soppalchi all'interno di locali con finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico si devono osservare le seguenti disposizioni:

- a) devono essere mantenuti a una quota d'imposta non inferiore alla quota dell'architrave esterno della finestra;
- b) quote inferiori sono ammissibili solo nel caso di distanze superiori a 2,00 m dalla parete finestrata.

42. Nei casi di "RECUPERO" è consentito il mantenimento di soppalchi legittimi con caratteristiche diverse da quelle prescritte a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti un peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie rispetto alla situazione preesistente.

#### Sottotetti

43. Nei casi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia i locali posti nei sottotetti dovranno rispettare le disposizioni relative alla categoria di locale a cui appartengono secondo i commi da 8 a 10 del presente articolo.

44. Nei casi di interventi di "RECUPERO" si applica quanto previsto dalla L.R. 5/2010 fermi restando i limiti di applicazione della stessa al di là dei quali si applica il comma 45.

45. All'interno dei sottotetti classificabili come locali di servizio e accessori non potranno essere realizzate tramezzature o manufatti che non risultino coerenti con l'uso del vano stesso. Nei sottotetti potranno essere ricavati vani di abitazione permanente/principale o permanente/secondari (come da cc. 8 e 9 del presente articolo), tra i quali anche un servizio igienico secondario, integrativo degli impianti sanitari del piano principale, a condizione che siano rispettati i requisiti igienico-sanitari di cui al presente regolamento e le prescrizioni di cui al comma 32.

#### Valutazioni tecnico-discrezionali ai sensi dell'art. 141 c. 5 lettera a) della L.R. 65/2014

46. Le seguenti disposizioni relative a valutazioni tecnico discrezionali sono riferite a quanto disposto ai sensi dell'art. 141 c. 5 lettera a) in materia di rispondenza del progetto ai requisiti igienico-sanitari e a quanto previsto dall'art. 41 c. 3 lettere c) et d) di questo regolamento. Eventuali casistiche al di fuori di quelle sotto elencate si configurano quali deroghe ai sensi dell'art. 141 c. 5 lettera b) rilasciate dalla USL competente.

47. Ai fini igienico-sanitari si definisce "CUBO D'ARIA" la quantità d'aria necessaria a un individuo affinché lo stesso, restando in un locale non vi determini un aumento della concentrazione di anidride carbonica (CO<sub>2</sub>) oltre un valore soglia considerato come limite di disagio per aria contaminata. Sulla



base delle superficie e altezze del D.M. 5.7.1975 e del presente regolamento si assumono come *cubo d'aria regolamentare* i seguenti valori dimensionali:

	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Altezza (m)</b>	<b>Volume (mc)</b>
Camera doppia/soggiorno	14,00	2,70	<b>37,80</b>
Camera singola/altri locali primari (studio ecc.)	9,00	2,70	<b>24,30</b>
Cucina	8,00	2,70	<b>21,60</b>
Soggiorno/angolo cottura	16,00	2,70	<b>43,20</b>

48. Si definisce "CUBO D'ARIA INCREMENTATO" il sotto descritto modo di operare. Nel caso in cui la superficie aeroilluminante risulti inferiore a 1/8 della superficie utile del locale con altezza regolamentare si può ipotizzare che tale difformità venga compensata da un incremento della volumetria del locale direttamente proporzionale secondo la seguente formula:

$$Vol_{incr\ min} : RAI_{rif} = V_{rif} : RAI_{locale} \Rightarrow Vol_{incr\ min} = V_{rif} \times RAI_{rif} / RAI_{locale}$$

$Vol_{incr\ min}$  = volume minimo incrementato

$RAI_{locale}$  = rapporto aeroilluminante reale del locale inferiore a 1/8

$V_{rif}$  = volume minimo regolamentare per il tipo di locale considerato (es. camera singola 24,30 mq.)

$RAI_{rif}$  = rapporto aeroilluminante regolamentare 1/8.

Il volume reale del locale non potrà risultare inferiore al  $Vol_{incr\ min}$ .

49. Nei soli casi di interventi di "RECUPERO" si applicano le disposizioni di cui ai commi 50 e 51 in materia di valutazioni tecnico discrezionali ai sensi dell'art. 141 c. 5 lettera a) per i progetti di trasformazione di organismi edilizi, ancorché implicanti frazionamenti e mutamenti di destinazione d'uso, e sanatorie ordinarie ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014.

50. Nel caso in cui uno o più locali di abitazione permanente dell'unità immobiliare siano difformi dai requisiti previsti dal presente regolamento, è possibile derogare a uno, e uno solo, dei seguenti parametri igienico-sanitari, nel rispetto dei limiti di seguito indicati:

- a) ALTEZZA MEDIA INFERIORE a 2,70 m. È necessario il contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni:
  - 1) il rispetto del "CUBO D'ARIA" per la specifica destinazione d'uso del locale;
  - 2) altezza media interna del locale non inferiore a 2,50 m.
- b) SUPERFICIE AEROILLUMINANTE INFERIORE alle disposizioni di cui all'art. 44. È necessario il contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni:
  - 1) *immobili in area agricola zona omogenea "E" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968:*
    - 1.1) il rispetto del "CUBO D'ARIA INCREMENTATO" per la specifica destinazione d'uso del locale;
    - 1.2) rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/16;
  - 2) *immobili nelle zone omogenee diverse dalla "E" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968:*
    - 2.1) il rispetto del "CUBO D'ARIA INCREMENTATO" per la specifica destinazione d'uso del locale
    - 2.2) rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/12;
  - 3) *immobili di interesse storico nelle zone omogenee diverse dalla "E" ai sensi art. 2 D.M. 1444/1968:*
    - 3.1) rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/12 per immobili ricadenti in zone omogenee "A" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 e/o classificati dallo strumento urbanistico di interesse storico-architettonico-documentale;
    - 3.2) rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/16 esclusivamente per edifici vincolati/tutelati ai sensi del Titolo II del D.Lgs. 42/2004.
- c) AFFACCI SU SPAZI SCOPERTI NON REGOLAMENTARI
  - 1) Al fine di rispettare quanto previsto dall'art. 5 c. 2 del D.M. 5.7.1975 è necessario che vengano effettuate le rilevazioni illuminotecniche dei locali con le modalità previste dalla

normativa e/o dalle norme di buona tecnica e un professionista specializzato redige specifica relazione di rispetto del fattore luce diurna medio FLMD>2 per cento

d) SUPERFICI LOCALI E/O UNITÀ ABITATIVE

1) Da applicarsi solo ed esclusivamente in casi di sanatorie ex art. 209 della L.R. 65/2014 per interventi eseguiti/autorizzati antecedentemente al 02.08.1975 (data di entrata in vigore del DM 5.7.1975) il cui periodo di realizzazione sia idoneamente dimostrato, relativi a "camera singola" con superficie utile calpestabile compresa tra 8,00 e 9,00 mq. di cui sia rispettato il "CUBO D'ARIA" minimo di 24,30 mc.

51. Fanno eccezione a quanto sopra le disposizioni per specifiche casistiche previste da leggi e regolamenti nazionali e regionali (es. L.R. 5/2010 per il recupero dei sottotetti).

#### **Articolo 46. Requisiti igienico sanitari dei locali di lavoro**

1. Per i locali diversi dalla destinazione residenziale si rinvia integralmente alle disposizioni del D.D.R.T. 18.12.2002 n. 7225.

2. Laddove si verifichi la compresenza di una pluralità di attività produttive artigianali/industriali all'interno della stessa unità immobiliare il comune farà richiesta di specifico parere ai soggetti competenti sul rispetto delle normative in materia igienico-sanitaria, sicurezza sui luoghi di lavoro e antincendio.

#### **Articolo 47. Fumi e impianti termici**

##### Allontanamento dei prodotti della combustione, odori e vapori prodotti dalla cottura: disciplina generale

1. Tutti i residui della combustione devono essere collegati a canne fumarie sfocianti almeno 1,00 m oltre la copertura con apposito comignolo o terminale, oppure sfocianti a parete nei casi previsti ai commi 2 e 4i. Gli odori, vapori o fumi prodotti da apparecchi di cottura devono essere trattati per mezzo di idonei sistemi di intercettazione e abbattimento collegati a canne di esalazione che si prolunghino oltre la copertura per almeno 1,00 m. Fatta eccezione per quanto previsto all'art. 45 c. 24 sono vietati accorgimenti tecnici comunque filtranti che reimmettono l'aria nel locale. Resta ferma la disciplina civilistica.

##### Allontanamento dei prodotti della combustione: casi specifici con emissione a parete

2. Ai sensi dell'art. 5 c. 9 del D.P.R. n. 412/1993 negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è possibile derogare allo sbocco in copertura di cui al comma 1 nei casi ivi previsti.

3. Nei casi di cui al comma 2 è obbligatorio installare generatori di calore a gas che, per valori di prestazione energetica e di emissioni, appartengono alle classi 4 e 5 previste dalle norme UNI EN 297, UNI EN 483 e UNI EN 15502, e posizionare i terminali di tiraggio in conformità alla vigente norma tecnica UNI 7129.

4. Negli interventi di "RECUPERO" sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 41 c. 5 è altresì consentita l'evacuazione a parete dei fumi, vapori e odori di cucina, ove non sia possibile la realizzazione di nuova canna fumaria mediante l'attestazione richiesta dalla normativa di cui al precedente comma 2 nei casi di impossibilità tecnica alla realizzazione dello sbocco in copertura.

5. Ove consentito lo sbocco a parete, lo scarico in uscita del sistema dovrà essere posizionato a congrua distanza da finestre e/o affacci di terrazze e comunque in posizione tale da non creare disturbo o disagi al vicinato o agli spazi pubblici, nel rispetto della norma UNI 7129/2008.

#### **Articolo 48. Salubrità del terreno**

1. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni su suolo insalubre o inquinato, se non dopo avere completamente bonificato il sottosuolo corrispondente secondo le norme vigenti in materia.

#### **Articolo 49. Materiali da costruzione**

1. In tutti gli interventi devono essere impiegati materiali sani e compatibili con la tutela delle persone e della conservazione dell'ambiente e comunque non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'ambiente.

2. È sempre preferibile il riutilizzo in situ dei materiali, ove possibile; nel caso in cui gli interventi prevedano la realizzazione di rilevati o riempimenti è preferibile l'impiego di materiali e componenti derivanti da attività di recupero.

#### **Articolo 50. Accessibilità e abbattimento barriere architettoniche**

1. Si rinvia integralmente alle disposizioni nazionali e regionali della L. 9. 1.1989 n. 13, del D.M. Lavori pubblici 14.6.1989 n. 236, della L.R. 9.9.1991 n. 47 e del D.P.G.R. 29.7.2009 n. 41.

#### **Articolo 51. Requisiti di sicurezza**

1. Per quanto attiene le misure per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza si rinvia integralmente alle disposizioni del D.P.G.R. 18.12.2013 n. 75/R.

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

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

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

#### **Articolo 52. Sostenibilità degli edifici e dell'ambiente urbano, della città e del territorio**

1. Fatti salvi i casi di legge e fatte salve specifiche disposizioni contenute nel presente articolo e in questo regolamento, quanto di seguito si applica soltanto nei casi di "NUOVO" intervento di cui all'art. 41 c. 5 del presente regolamento edilizio.

##### Norme prescrittive – PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI

2. Per gli obblighi relativi alle prestazioni energetiche degli edifici si rinvia integralmente alle disposizioni del D.M. 26.6.2015 (c.d. Decreto "requisiti minimi") e in particolare all'Allegato 1 al detto D.M. e successivi aggiornamenti.

##### Norme prescrittive – OBBLIGHI PRODUZIONE ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

3. Per le disposizioni e gli obblighi relativi all'integrazione delle fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento degli edifici si rinvia integralmente alle disposizioni dell'art. 11 e dell'Allegato 3 al D.Lgs. 3.3.2011 n. 28.

##### Norme prescrittive – RIDUZIONE DI RIFIUTI

4. Nella progettazione degli edifici, delle aree contermini e delle singole unità immobiliari è obbligatoria la predisposizione di aree/spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti.

#### Norme prescrittive – RIDUZIONE DEI CONSUMI IDRICI

5. Negli interventi che riguardino la costruzione e/o il rifacimento degli impianti idrici, sono prescritte soluzioni per favorire il recupero del ciclo delle acque e la riduzione dei consumi idrici. A tal fine dovranno essere sempre adottati sistemi di rubinetteria finalizzati al risparmio di risorse idriche e dotati di limitatori di flusso e aeratori.

6. In tutti gli interventi di "NUOVO" deve essere prevista una cisterna (adeguatamente dimensionata in relazione alla superficie di captazione, del valore medio delle precipitazioni, del fabbisogno idrico, del periodo di siccità) di raccolta delle acque meteoriche per irrigazione, alimentazione cassette di scarico dei W.C., usi tecnologici. In tali interventi è inoltre obbligatoria la realizzazione di una rete duale, con impiego dell'acqua piovana per l'alimentazione degli scarichi dei wc e dell'eventuale impianto di irrigazione.

7. Tutti gli interventi di "NUOVO" e di "RECUPERO" dovranno prevedere una riduzione dei consumi di acqua potabile del tipo cassette wc a doppio pulsante o "acqua stop", contabilizzazione separata (contatori singoli), miscelatori di flusso dell'acqua e dispositivi frangigetto e riduttori di flusso, decalcificatori, dispositivi di controllo a tempo applicati ai singoli elementi erogatori (per edifici pubblici o di uso pubblico/collettivo).

#### Norme prescrittive – INQUINAMENTO ACUSTICO

8. Si rinvia integralmente alle disposizioni nazionali e regionali in materia di impatto acustico, clima acustico e requisiti acustici passivi, oltre alle specifiche Linee guida Regione Toscana approvate con D.G.R. 25.9.2017 n. 1018 e successivi aggiornamenti.

#### Norme prescrittive – INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

*Obiettivo: minimizzare il livello dei campi elettrici e magnetici a frequenza industriale negli ambienti interni*

9. Il fine è quello di ridurre il più possibile l'esposizione degli individui all'esposizione di campi elettromagnetici a frequenza industriale (superiore a 50 Hz). In caso di sorgenti significative di campo magnetico a frequenza industriale, ovvero di cabine di trasformazione, quadri elettrici di organismi abitativi (più di una unità abitativa), linee interrato a media e alta tensione, in adiacenza ai locali appartenenti alle unità abitative si valuti l'intensità e nel caso si predispongano schermature adeguate ai sensi di legge.

#### Norme prescrittive - DISPONIBILITÀ DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA DEGLI EDIFICI

*Obiettivo: ottimizzare l'operatività dell'edificio e dei suoi sistemi tecnici, aumentare la consapevolezza dell'utente*

10. Al fine di informare gli utenti sull'uso più appropriato dell'edificio e in particolare sugli impianti tecnici, ottimizzare le operazioni di manutenzione, in modo da intervenire nel periodo più efficace dal punto di vista economico e ambientale, è necessaria la predisposizione e la consegna del "fascicolo del fabbricato", libretto informativo e manuale d'uso e manutenzione con le caratteristiche della documentazione tecnica degli edifici.

#### Norme prescrittive – FORESTAZIONE URBANA

11. Nella realizzazione di interventi residenziali di "NUOVO" ai sensi dell'art. 41 c. 5 è fatto obbligo di piantare nell'area di sedime un nuovo albero ogni 30 mq di superficie utile (superficie convenzionale, pari a un abitate equivalente).

12. Nella realizzazione di interventi produttivi e commerciali di "NUOVO" ai sensi dell'art. 41 c. 5 è fatto obbligo di piantare nell'area di sedime un nuovo albero ogni 100 mq di superficie utile.

13. Laddove le alberature di cui ai commi 11 e 12, o una parte di esse, non siano collocabili nell'area di sedime, è possibile piantarle in aree pubbliche oppure, in ultima istanza, versare al comune una cifra corrispondente al servizio di fornitura e messa a dimora.

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

#### Norme prescrittive – PERMEABILITÀ

15. Nei casi di cui all'art. 26 c. 2 del D.P.G.R. 39/R/2018, è sempre obbligatoria la verifica dell'indice di permeabilità fondiaria (IPF) nella misura ivi prescritta (venticinque per cento della superficie fondiaria - SF) anche nei casi in cui tale indice non sia verificato nella condizione preesistente, anche attraverso il ricorso ai sistemi di autocontenimento indicati ai commi 3 e 4 dello stesso articolo.

#### Progettazione AREE ESTERNE: requisiti prestazionali

16. La relazione tecnica e gli elaborati progettuali dovranno evidenziare e/o dare atto di avere affrontato i seguenti argomenti.

*Obiettivo: favorire la mobilità sostenibile*

17. Favorire l'installazione di posteggi per le biciclette. Il numero di posteggi e rimesse, meglio se al coperto dovrà essere proporzionato al numero di utenti dell'edificio.

*Obiettivo: minimizzare l'interruzione e l'inquinamento dei flussi naturali d'acqua*

18. Fermo restando quanto previsto all'art. 26 del D.P.G.R. 39/R/2018 e al comma 15 del presente articolo in ordine all'indice minimo di permeabilità del suolo, si dovrà progettare mediante l'impiego di sistemi che favoriscano la creazione di fondi calpestabili - carrabili inerbiti e comunque permeabili e prevedere accorgimenti per non far arrivare alle condotte fognarie sostanze oleose e inquinanti

*Obiettivo: favorire l'aggregazione e la socialità*

19. Favorire momenti di sosta e aggregazione ad esempio tramite l'installazione di attrezzature quali panchine, gazebo, tavoli da esterno. Permettere attività ludico-ricreative, in particolare per lo svago all'aria aperta di bambini e ragazzi e famiglie, ad esempio tramite l'installazione di strutture gioco da esterno. Favorire attività sportive per gli occupanti dell'edificio, ad esempio tramite la realizzazione di campi da gioco e l'installazione di strutture/attrezzi per l'esercizio fisico.

*Obiettivo: garantire condizioni di comfort termico per gli spazi esterni anche per il periodo estivo ed evitare l'effetto "isola di calore" (fenomeno, prevalentemente estivo, di aumento delle temperature medie dell'aria e della temperatura media radiante delle superfici esterne con conseguente domanda di energia per il condizionamento estivo degli ambienti interni e un peggioramento della qualità dell'aria)*

20. Progettare e quantificare il verde nelle le aree circostanti agli edifici, favorire l'ombreggiamento per la mitigazione dell'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle aree circostanti nelle diverse ore del giorno; la massimizzazione dell'ombreggiamento estivo dovrà riguardare in particolare le pareti esterne e le superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud ovest, preferibilmente mediante alberature di specie autoctone a foglia caduca. Progettare le aree esterne anche con tecniche di raffrescamento passivo degli spazi aperti anche attraverso l'utilizzo dell'acqua di recupero movimentata. Abbattere l'albedo (coefficiente di riflessione totale, su tutte le lunghezze d'onda) della pavimentazione degli spazi pubblici (strade, marciapiedi, parcheggi).

*Obiettivo: diminuzione dell'inquinamento acustico interno negli edifici e nelle aree contermini attraverso sistemi diversi dall'intervento sulla costruzione muraria*

21. Collocare per quanto possibile e in conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici l'edificio alla massima distanza dalla sorgente di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali o

artificiali (rilievi del terreno, rimodellamenti morfologici, fasce di vegetazione, altri edifici, ecc.). Schermare le sorgenti di rumore con fasce vegetali composte da specie arboree e arbustive che possano contribuire all'attenuazione del rumore (densità della chioma, i periodi di fogliazione e defogliazione, dimensioni e forma, accrescimento). Localizzare i locali interni che presentano necessità più stringenti di quiete, quali le camere da letto, sul lato dell'edificio meno esposto al rumore esterno.

#### Progettazione ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO E DEGLI AMBIENTI INTERNI: requisiti prestazionali

22. La relazione tecnica e gli elaborati progettuali dovranno evidenziare e/o dare atto di avere affrontato i seguenti argomenti.

*Obiettivo: corretto orientamento degli edifici per conseguire benefici psicofisici e risparmi energetici*

23. Progettare gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ampliamento assimilabile alla nuova edificazione, privilegiando il rapporto tra manufatto e ambiente circostante per garantire la migliore esposizione solare, sfruttando gli apporti di calore gratuiti nel periodo invernale (impendo tuttavia il surriscaldamento delle strutture nel periodo estivo mediante opportuni accorgimenti e sistemi che facilitino il raffrescamento naturale).

24. Si assume come orientamento ottimale quello di un edificio avente l'asse longitudinale inclinato di circa 30° in senso antiorario rispetto all'asse est-ovest; in generale sono comunque preferibili gli orientamenti lungo l'asse est-ovest. In assenza di impedimenti di natura tecnico-funzionale o di altra natura, fatte salve comunque eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici, gli edifici di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ampliamento assimilabile alla nuova edificazione dovranno disporsi in tal modo.

25. Al fine di garantire un adeguato soleggiamento alle costruzioni esistenti collocate nelle immediate vicinanze, dovrà essere controllata la portata delle ombre proiettate (nelle peggiori condizioni stagionali, rif. 21 dicembre) e quindi identificare la migliore posizione che garantisca il soleggiamento agli edifici limitrofi.

In linea generale i locali dovranno essere così disposti:

- a) a nord, gli spazi che non necessitano di particolare illuminazione naturale come vani scala, ripostigli, guardaroba, lavanderie, cucine e anticamere;
- b) a sud tutti, i locali che necessitano ricevere luce naturale e guadagno solare quale la cosiddetta "zona giorno": sala da pranzo, soggiorno, sala giochi ecc.;
- c) a est è generalmente preferibile disporre le camere da letto, soleggiate al mattino.

#### Progettazione RIDUZIONE/RIUTILIZZO DEI RIFIUTI: requisiti prestazionali

26. La relazione tecnica e gli elaborati progettuali dovranno evidenziare e/o dare atto di avere affrontato i seguenti argomenti.

*Obiettivo: ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili*

27. È favorito:

- a) l'impiego di materiali riciclati e/o di recupero;
- b) l'approvvigionamento di materiali locali;
- c) l'impiego di prodotti da costruzione dotati di marchi/dichiarazioni ambientali di Tipo I o Tipo III;
- d) il riutilizzo dei materiali inerti da costruzione e demolizione;
- e) l'utilizzo di "materiale da fonte rinnovabile" (in grado di rigenerarsi nel tempo ovvero materiale di origine animale o vegetale);
- f) la raccolta differenziata dei rifiuti solidi.

#### Progettazione SISTEMI SOLARI PASSIVI: requisiti prestazionali

28. All'interno della strategia di riduzione dei consumi energetici la relazione tecnica e gli elaborati progettuali dovranno evidenziare e/o dare atto di avere valutato l'utilizzo di una o più delle seguenti soluzioni progettuali.

*Obiettivo: ridurre i consumi energetici*

29. Per ridurre i consumi energetici si valuti anche l'utilizzo di sistemi solari passivi cioè dispositivi composti da elementi tecnici "speciali" dell'involucro edilizio che forniscono un apporto termico "gratuito" aggiuntivo per la captazione, accumulo e trasferimento dell'energia termica finalizzati al riscaldamento degli ambienti interni. Tali sistemi possono essere a guadagno:

- a) diretto: prevedono che il calore esterno, dopo essere entrato, venga immagazzinato dalla massa termica interna. Si tratta del sistema di guadagno solare più semplice ed è costituito da un edificio protetto dal sole in estate ma non in inverno (tramite aggetti, balconi o altro) con aperture verso sud, ben orientato e opportunamente isolato;
- b) indiretto: per questo tipo di sistemi, è la massa termica delle pareti esterne che accumula il calore esterno e lo trasferisce poi all'interno. Appartengono a questa categoria i muri solari (muri massivi e muri di Trombe), caratterizzati da una parete in muratura o calcestruzzo verniciata di scuro per accumulare quanto più calore possibile;
- c) isolato: sono sistemi separati dall'edificio. Fanno parte di questa tipologia il termosifone (sfrutta l'effetto camino ed è costituito da un collettore e da una massa di accumulo termico) e il sistema Barra-Costantini (particolare tipo di termosifone costituito da un pannello metallico che si riscalda e poi cede calore all'aria che, attraverso un sistema di aperture canali, circola tra i solai dell'edificio).

Progettazione PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO: requisiti prestazionali

*Obiettivo: lotta ai cambiamenti climatici*

30. Nella progettazione degli edifici si valuti l'utilizzo di coperture e pareti "verdi" e di materiali da costruzione eco sostenibili e innovativi, in grado di assorbire anidride carbonica e ridurne in maniera sensibile la produzione anche nel ciclo produttivo.

### **Articolo 53. Misure contro la penetrazione di animali negli edifici e la proliferazione dei siti nidificatori dei volatili**

1. In tutti gli edifici vanno adottati specifici accorgimenti onde evitare la penetrazione di roditori, volatili e animali in genere e in particolare dovranno essere protette le aperture di aerazione e ventilazione, condotti ecc.
2. È fatto obbligo, sia negli interventi di nuova edificazione che in quelli di anche sola manutenzione delle facciate e tetti, adottare tutti gli accorgimenti tecnici (es prevedere la chiusura di aperture nella muratura, installazione dissuasori ecc.) tali da impedire la posa, il riparo e la nidificazione di volatili.
3. In presenza di particolari situazioni di degrado igienico è facoltà dell'amministrazione comunale obbligare, con apposita ordinanza, l'installazione dei dispositivi di cui al presente articolo.

### **Articolo 54. Incentivi**

1. Fatto salvo quanto previsto all'art. 220 della L.R. 65/2014, agli interventi edilizi che prevedano un'elevata qualità costruttiva tale da superare i parametri e requisiti di legge o regolamento in materia di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, compresa l'applicazione di soluzioni concrete in risposta ai requisiti prestazionali di cui all'art. 52, nonché i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, si potranno applicare incentivi di carattere economico mediante una riduzione progressiva del contributo di costruzione da definire con successivo atto da predisporre sulla base delle specifiche disposizioni regionali in materia.

## **Articolo 55. Disposizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

1. Si rinvia alle disposizioni dell'eventuale regolamento per l'esercizio del gioco lecito.
2. Oltre a eventuali disposizioni del regolamento di cui sopra, se presente, valgono le ulteriori prescrizioni su cui sarà necessario ottenere specifico parere dalla USL competente:
  - a) deve essere mantenuta un'illuminazione di almeno 100 lux nella postazione di lavoro dei dipendenti per il turno di lavoro e in tutta la sala in quanto interamente luogo di lavoro
  - b) deve essere assicurato un ricambio d'aria naturale dell'ambiente di lavoro con il minimo richiesto per legge di finestratura apribile;
  - c) deve essere garantita la distinzione tra sala fumatori e non fumatori, pertanto le porte devono rimanere chiuse e non deve essere permesso il passaggio del fumo e dei particolati gassosi da un ambiente all'altro.
  - d) la documentazione inerente alla salute e sicurezza dei lavoratori deve essere completa in tutti i suoi aspetti (valutazione dei rischi, informazione dei lavoratori, sorveglianza sanitaria laddove prevista).

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

### **Articolo 56. Strade**

1. Si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari nazionali e/o regionali in materia e all'eventuale regolamento viario – PGTV.

#### Progettazione: requisiti prestazionali

2. La relazione tecnica e gli elaborati progettuali dovranno evidenziare di avere affrontato complessivamente i seguenti argomenti:
  - a) definire l'inserimento paesaggistico mediante specie vegetali;
  - b) disporre le strade interne all'insediamento, percorribili dai mezzi di trasporto, in modo da minimizzare l'interazione acustica e non solo con il costruito e con gli spazi esterni fruibili;
  - c) limitare l'inquinamento acustico mediante barriere preferibilmente vegetali;
  - d) progettare i sistemi di illuminazione nell'ottica della limitazione dei consumi energetici e limitazione inquinamento luminoso;
  - e) ridurre il numero di raccordi tra le strade urbane di quartiere e strade locali con le strade principali e secondario o di scorrimento;
  - f) progettare la connessione della viabilità e di eventuali servizi a corredo della viabilità con il sistema del trasporto pubblico locale;
  - g) porre attenzione alle interazioni con le piste ciclabili e i marciapiedi e aree pedonali;
  - h) progettare le connessioni con eventuali aree di sosta e con gli stalli posti anche lungo la fascia stradale;
  - i) progettare le interazioni tra le aree e/o servizi a corredo della viabilità;
  - j) trattamento acque di prima pioggia.

### **Articolo 57. Piste ciclabili**

1. Si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari nazionali e/o regionali in materia e all'eventuale regolamento viario – PGTV.

#### Progettazione: requisiti prestazionali



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

- a) progettare la riconoscibilità del tracciato e porre attenzione alle interazioni rispetto al tracciato stradale e pedonale, ai parcheggi, alle altre aree di riposo e/o sosta o altre aree a margine, oltre ai percorsi del trasporto pubblico locale e mobilità pubblica;
- b) garantire come obiettivo principale la continuità della rete.

## **Articolo 58. Parcheggi pubblici o di uso pubblico, parcheggi privati**

### Norme prescrittive

1. Ai fini del presente regolamento lo spazio di un posto auto comprensivo degli spazi di manovra si considera convenzionalmente pari a 25 mq. Ai sensi del D.P.R. 495/1992 le dimensioni minime del posto auto dovranno essere pari a 2,30x5,00 m.

2. La trasformazione delle autorimesse e dei posti auto esterni esistenti, ove consentita dagli strumenti urbanistici, è ammissibile a condizione che sia possibile reperire nuovi spazi con uguale destinazione migliorandone, ove possibile, dimensioni e funzionalità.

3. Negli interventi di "NUOVO" ai sensi dell'art. 41 c. 5 del presente regolamento, in caso di costruzione di parcheggi coperti è consentita la realizzazione di posti auto chiusi o box ma resta preferibile la soluzione degli stalli di sosta aperti. È fatta salva la disciplina degli strumenti urbanistici comunali.

4. Secondo quanto disposto dall'art. 4 c. 1-*ter* del D.P.R. 380/2001, per alcune fattispecie di interventi di nuova costruzione e ristrutturazioni è obbligatoria la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli nei casi previsti da citato comma.

### Progettazione: requisiti prestazionali generali

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

- a) disporre i parcheggi interni all'insediamento, in modo da minimizzare l'interazione, acustica ma non soltanto, con il costruito e con gli spazi esterni fruibili;
- b) trattamento acque di prima pioggia.

### Obiettivi prestazionali di qualità – parcheggi scoperti a terra

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

- a) definire l'inserimento paesaggistico e la copertura vegetale per l'ombreggiamento degli stalli e della strada e limitare i fenomeni di surriscaldamento con un minimo assoluto convenzionale di un albero ogni quattro posti auto di specie adeguate a massimizzare sia l'ombreggiatura che l'assorbimento di CO<sub>2</sub>;
- b) limitare la parte impermeabile;
- c) contenere l'inquinamento acustico e atmosferico;
- d) limitare il consumo energetico e l'inquinamento luminoso;

### Obiettivi prestazionali di qualità – parcheggi in elevazione

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

- a) limitare le emissioni sonore;
- b) favorire il ricambio di aria interna evitando tuttavia di convogliarla verso gli edifici contermini;
- c) limitare il consumo energetico;

#### Obiettivi prestazionali di qualità – parcheggi interrati/parzialmente interrati

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

- a) progettare l'inserimento architettonico/paesaggistico e l'utilizzo della copertura laddove vada a costituire spazio pubblico/collettivo.

#### **Articolo 59. Passi carrabili e uscite per autorimesse**

1. Si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari nazionali e regionali in materia e all'eventuale regolamento viario – PGTV.

2. Se l'uscita dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata e il filo dello spazio di pubblico transito, deve essere previsto un tratto piano o a lieve inclinazione della lunghezza minima di 3,00 m.

3. Nel rispetto del Nuovo Codice della Strada i cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici devono essere arretrati dal ciglio stradale di 5,00 metri in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale, e deve essere previsto un accesso pedonale distinto. Eventuali deroghe possono essere richieste agli uffici competenti (es. Mobilità, Viabilità) sulla base di richieste motivate.

#### **Articolo 60. Toponomastica, numerazione civica e servitù pubbliche**

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

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

2. Gli indicatori di cui al comma 1 non devono in alcun modo essere sottratti alla visibilità pubblica, e devono essere applicati nei luoghi stabiliti a cura e spese degli enti od amministrazioni interessati, ad eccezione delle targhette dei numeri civici di cui al comma 6.

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

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

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

6. Ai sensi degli artt. 42 e ss. del D.P.R. 223/1989 e del presente regolamento, in caso di nuova costruzione, realizzazione o accorpamento di nuove unità immobiliari, cambi destinazione d'uso, modifiche agli accessi sulla pubblica via, è obbligatorio l'aggiornamento della toponomastica. Ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. 223/1989 la targhetta riportante il numero civico e l'apposizione della stessa sono a carico del proprietario e/o del richiedente l'aggiornamento toponomastico; è altresì obbligatoria l'apposizione di targhette riportanti la numerazione civica interna. L'amministrazione comunale con proprio provvedimento detta la disciplina di dettaglio in merito.

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

#### **Articolo 61. Aree scoperte e alberature**

1. Si richiamano le disposizioni del piano comunale del verde e del precedente art. 52 commi da 11 a 14.

2. Negli interventi edilizi di "NUOVO" ai sensi dell'art. 41 c. 5 e negli interventi di modifica sostanziale delle aree verdi o scoperte è prescritta la riqualificazione delle aree scoperte pertinentziali, da attuarsi tramite un progetto complessivo di sistemazione che, partendo dai manufatti accessori esistenti e dalle formazioni arboree e arbustive autoctone esistenti che devono di norma essere preservate, progetti l'intera area anche tenendo conto delle questioni di sostenibilità di cui all'art. 52 del presente regolamento.

3. Nel caso di interventi edilizi di "NUOVO" ai sensi dell'art. 41 c. 5 relativi agli insediamenti residenziali, è fatto obbligo di prevedere apposito locale, ovvero porzione di altri locali accessori, da destinare al ricovero degli attrezzi di giardinaggio. Detto locale dovrà risultare convenientemente integrato con l'edificio principale.

4. Per le aree scoperte di pregio e nelle aree o edifici di interesse storico storico-architettonico e testimoniale si rinvia a eventuali disposizioni specifiche degli strumenti urbanistici. Fatto salvo quanto sopra, si dettano comunque le seguenti direttive per il restauro e la manutenzione delle suddette aree:

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

5. È obbligatoria la tutela di elementi vegetali quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche o private o lungo i

confini di proprietà individuati come elementi di valore storico o ambientale dagli atti di governo del territorio in virtù delle loro caratteristiche.

6. Gli interventi che prevedono l'abbattimento di alberature devono essere effettuati in conformità al regolamento del verde vigente. Per tali interventi restano ferme le autorizzazioni eventualmente necessarie previste dal D.Lgs. 42/2004.

7. Ferme restando le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni normative e regolamentari sovraordinate e del presente regolamento in ordine alla permeabilità o alla tutela di aree scoperte di pregio e nelle aree ed edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale, nelle aree di pertinenza e negli spazi esterni degli edifici sono ammessi i seguenti manufatti:

- a) box in legno: manufatti appoggiati al suolo direttamente o mediante sistemi di ancoraggio al terreno facilmente removibili, con ingombro esterno non superiore a 6,00 mq e altezza massima inferiore a ml. 2,40, destinati, come ripostiglio o deposito per attrezzi da giardino, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza; in caso di condominio l'ingombro esterno massimo non potrà superare 10,00 mq; i descritti interventi si configurano come privi di rilevanza edilizia ai sensi e nei limiti dell'art. 137 della L.R. 65/2014;
- b) piccole serre: strutture realizzate in legno o in metallo (con l'esclusione dell'alluminio anodizzato nelle gradazioni bronzo/oro/argento), chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di 4,00 mq e altezza massima non superiore a 2,00 m, destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza; dimensioni maggiori, fino a un massimo di 15,00 mq, sono consentite nel caso in cui il giardino abbia una superficie maggiore di 500 mq; i descritti interventi si configurano come privi di rilevanza edilizia ai sensi e nei limiti dell'art. 137 della L.R. 65/2014;
- c) barbecue o piccoli forni: manufatti semplicemente appoggiati, con altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a 2,00 m, comprensivi di accessori (a titolo esemplificativo piani di appoggio e contenitori per legna), nel numero massimo di uno per resede di pertinenza; non è consentita la realizzazione di tettoie aggettanti né vani visitabili a corredo; oltre al rispetto di quanto prescritto dal codice civile, dovrà essere posta particolare attenzione nella collocazione della struttura al fine di evitare di arrecare disagio o danno ai confinanti con le emissioni; dovranno pertanto essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una corretta dispersione dei fumi; i descritti interventi si configurano come privi di rilevanza edilizia ai sensi e nei limiti dell'art. 137 della L.R. 65/2014.
- d) gazebo: manufatto di pertinenza di edifici a carattere residenziale, costituito da elementi astiformi in legno o metallo (con l'esclusione dell'alluminio anodizzato nelle gradazioni bronzo/oro/argento), con copertura permeabile in tela o canniccio, completamente aperto su tutti i lati, privo di pavimentazioni continue e avente altezza al colmo non superiore a 3,00 m, distanza non inferiore a ml. 1,50 da qualsiasi costruzione e superficie coperta di norma non superiore a 25 mq (eventuali esigenze di superficie maggiore, adeguatamente motivate, dovranno acquisire il parere favorevole della C.E. di cui all'art. 14); non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun'area condominiale; i descritti interventi si configurano come privi di rilevanza edilizia ai sensi e nei limiti dell'art. 137 della L.R. 65/2014;
- e) pergolato: struttura leggera di pertinenza di unità a carattere residenziale e non, composta da elementi verticali e da sovrastanti elementi orizzontali in legno o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato nelle gradazioni bronzo/oro/argento), atta a consentire il sostegno del verde rampicante o di eventuali teli ombreggianti; gli elementi orizzontali non devono essere impostati a quota superiore a ml. 3,00; è consentita la realizzazione di pergolati anche sulle terrazze o lastrici solari, compatibilmente con l'esigenza di salvaguardia dell'aspetto architettonico del fabbricato; il pergolato non potrà superare la superficie di 25

mq; manufatti di superficie maggiore dovranno essere valutati dalla C.E e acquisire il parere favorevole; non è ammesso più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare o per ciascun'area condominiale; i descritti interventi si configurano come privi di rilevanza edilizia ai sensi e nei limiti dell'art. 137 della L.R. 65/2014.

- f) vasche: qualsiasi struttura destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione; la sua dimensione dovrà essere commisurata all'effettive necessità; non saranno considerate quali vasche quelle che per forma e dimensioni si configurino o possano essere utilizzate come piscine o vasche a scopo balneare.
- g) piscine a corredo degli edifici: struttura atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità; la sua realizzazione deve rispettare le indicazioni di seguito riportate:
  - 1) i locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente interrati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno dei volumi esistenti o di progetto;
  - 2) gli eventuali spogliatoi devono essere reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno dei volumi esistenti o di progetto;
  - 3) dovranno essere realizzate completamente interrate e scoperte; nelle zone terrazzate o di pendio, comprovata l'impossibilità tecnica di realizzarle interrate, sono consentite seminterrate fino a un massimo di 100 cm, misurato dal bordo superiore della piscina al piano di campagna originario; al fine di minimizzare l'impatto visivo sul paesaggio dovranno essere previsti idonei sistemi di raccordo per mitigare la sporgenza;
  - 4) non dovranno comportare demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, terrazzamenti, ciglioni, acquidocci ecc.) e dovranno mostrarsi coerenti con i segni dei luoghi rispettando in particolare la tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balze, filari, ecc.);
  - 5) ferme restando eventuali ulteriori restrizioni degli strumenti urbanistici o di altri atti dell'amministrazione comunale, non dovranno avere dimensioni planimetriche superiori a 200 mq;
  - 6) il fondo e le pareti dovranno avere colorazione nella tonalità della terra e non riflettente;
  - 7) la pavimentazione circostante dovrà essere in materiali consoni quali cotto, pietra, legno o altro materiale di simile finitura;
  - 8) l'approvvigionamento idrico non potrà avvenire da sorgenti naturali e se attuato da rete idrica pubblica o pozzo, dovrà avvenire tramite specifico contatore;
  - 9) la piscina è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.
- i) Pergole bioclimatiche: strutture caratterizzate dalla presenza in sommità di elementi variamente inclinabili e suscettibili di essere chiusi in posizione orizzontale in modo da costituire una copertura continua; in ragione della possibilità di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche non si configurano come manufatti privi di rilevanza edilizia ai sensi dell'art. 137 della L.R. 65/2014 ma costituiscono accessori pertinentziali dell'unità abitativa restando assoggettati alla relativa disciplina; fatte salve ulteriori disposizioni degli strumenti urbanistici, la quota d'imposta degli elementi orizzontali non può superare 3 metri di altezza, la superficie massima è di 25 metri quadrati e non sono ammesse chiusure laterali;

## **Articolo 62. Orti sociali**

1. Si rinvia alle disposizioni dello specifico regolamento del Comune di Calenzano approvato con deliberazione del Consiglio comunale 27.12.2011 n. 123 del Comune di Sesto Fiorentino approvato con deliberazione del Consiglio comunale del 15.11.2016 n. 34 e ai conseguenti atti.

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

### **Articolo 63. Rete e impianti di approvvigionamento idrico, fognari e di depurazione delle acque**

1. Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico e lo scarico di acque nel sistema fognario si rinvia integralmente alle disposizioni dell'Autorità di Ambito e del Gestore del Servizio idrico integrato e al Capo I della disciplina sugli scarichi di cui all'Appendice 1 del presente regolamento edilizio.
2. Per quanto riguarda lo scarico di acque al di fuori del sistema fognario si rinvia integralmente alle disposizioni del Capo II della disciplina sugli scarichi di cui all'Appendice 1 del presente regolamento edilizio.

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

### **Articolo 64. Salvaguardia del decoro urbano**

1. In presenza di comprovate e perduranti situazioni di degrado su aree o edifici privati prospettanti sullo spazio pubblico, l'amministrazione comunale potrà emettere apposita ordinanza finalizzata all'eliminazione delle stesse.
2. La valutazione delle situazioni di degrado di cui al comma 1 può essere sottoposta al parere della commissione di cui all'art. 14.

### **Articolo 65. Disposizioni particolari di tutela per gli edifici esistenti**

1. Per le disposizioni di tutela di particolari edifici di valore storico-architettonico si rinvia alle disposizioni specifiche degli strumenti urbanistici e dei successivi commi 2 e 3.

#### Soluzione di gronda e inserimento del cordolo sismico e/o coibentazione

2. Per gli edifici esistenti con copertura di tipo tradizionale (es. con travetti a vista o "alla romana") ricadenti nelle aree storiche assimilabili alle zone "A" di cui al DM 1444/1968, fatte salve specifiche disposizioni di legge o degli strumenti urbanistici, si detta quanto segue in relazione alla soluzione di gronda in caso di modifiche dovute all'inserimento di cordolo sismico e/o coibentazione termica:

- a) è consentita, in deroga agli indici di zona, l'introduzione del cordolo sismico in rialzamento dell'altezza esistente per un massimo di 20 cm a condizione che non sia stato precedentemente realizzato e purché ciò non comporti lo snaturamento delle caratteristiche compositive dei prospetti e la rottura degli allineamenti rispetto ai fabbricati contigui; detto intervento non è cumulabile con altre forme di sopraelevazione previste dagli strumenti urbanistici; in caso di facciata caratterizzata da elementi a faccia vista il cordolo dovrà essere realizzato omogeneizzando il paramento murario esterno esistente; la disposizione si applica a tutti i tipi di edifici, anche al di fuori dell'ambito di applicazione del presente comma;
- b) per l'inserimento di materiale coibente dovranno essere adottati accorgimenti tali da far sì che il maggior spessore dovuto alla coibentazione non risulti visibile nella parte terminale della gronda; questo dovrà essere realizzato o mediante l'interruzione e sfalsamento dei travetti tra parte interna ed esterna del fabbricato, anche in aumento dell'altezza esistente corrispondente allo spessore della coibentazione o rastremando lo strato coibente sulla muratura perimetrale e sulla gronda, in modo da minimizzare l'impatto.

3. Negli edifici di cui al comma 2 è consentito il cumulo degli incrementi di altezza nel caso di realizzazione sia del cordolo che della coibentazione, a condizione che ciò non comporti lo

snaturamento delle caratteristiche compositive dei prospetti e la rottura degli allineamenti rispetto ai fabbricati contigui, e comunque fino a un massimo di 30 cm complessivi misurati all'estradosso della copertura.

#### **Articolo 66. Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali**

1. Fatto salvo l'eventuale diverso contenuto degli strumenti urbanistici, nelle aree esterne al territorio urbanizzato si suggeriscono, quale contributo conoscitivo di inserimento e progettazione paesaggistica, le soluzioni dei manufatti tipici e delle strutture pertinenziali nel territorio aperto contenute nell'Appendice 2 per quanto attiene a muri di cinta, muri di sostegno, muri a gradoni, acquidotti e drenaggi, parapetti, lastrici, bordi e cordoli, gradini, recinzioni, cancelli, pergole, tettoie, capanni, garage e piscine. Le sopra citate soluzioni hanno carattere manualistico, di buona pratica e non vincolante, e laddove risultassero in contrasto con altre disposizioni vincolanti queste ultime si considerano prevalenti.

#### **Articolo 67. Modifica delle facciate**

1. Qualsiasi intervento che interessi finestre, logge, porticati e terrazze e, in generale, le facciate dovrà perseguire un equilibrio nella composizione architettonica delle stesse; in particolare l'equilibrio compositivo dovrà riguardare le relazioni e gli allineamenti tra vuoti e pieni ed elementi architettonici e decorativi.

2. Sono ammessi, nel rispetto di quanto previsto al comma 1, della disciplina degli strumenti urbanistici e dei requisiti igienico-sanitari, gli interventi che comportino la formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, previa redazione di una documentazione progettuale riguardante l'intera facciata a garanzia dei criteri di coerenza tipologica e di corretto inserimento nel contesto.

3. Gli interventi di rilevante modifica della facciata non ricompresi nei casi di cui ai commi 1 e 2, ivi comprese le modifiche sostanziali delle finiture o dei rivestimenti, sono sottoposti all'esame della commissione di cui all'art. 14. Sono comunque sottoposti all'esame della commissione gli interventi di modifica delle facciate nei casi di edifici collocati in aree che presentano forte omogeneità e/o un assetto unitario meritevole di essere conservato.

4. È ammessa l'applicazione di cappotti termici o l'utilizzo di altre soluzioni innovative con finalità di efficientamento energetico purché l'intervento non sia incoerente con le caratteristiche dell'edificio o limitato a porzioni di facciate, salvo i casi in cui si raggiunga una nuova configurazione dei prospetti adottando accorgimenti tali da consentirne un corretto inserimento;

5. Fermo restando quanto previsto dagli strumenti urbanistici, per gli edifici di interesse storico-artistico, tipologico o documentario gli interventi non devono comportare innovazioni e alterazioni che ne pregiudichino il valore, fermo restando che, quando la facciata sia stata interessata da modifiche e alterazioni incongrue, sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

6. Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non possono interessare (né direttamente, né indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai o altri elementi che pregiudichino i caratteri architettonici del prospetto.

7. Le rifiniture dei prospetti laterali dei fabbricati e tutte le altre parti destinate a rimanere in vista devono essere progettate assieme ai fronti principali.

8. Gli interventi sulle facciate degli edifici esistenti dovranno privilegiare la conservazione, nel carattere e nelle finiture originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce o di altre finiture e

rispettare la loro composizione. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento, impiegando in ogni caso gli stessi materiali e tecniche originarie, solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

9. Nel caso di parziali modifiche alla facciata di un edificio la ripresa dell'intonaco e della tinteggiatura dovrà armonizzarsi con la parte esistente.

#### Verande

10. Fatte salve eventuali specifiche disposizioni degli strumenti urbanistici o del presente regolamento a tutela di edifici di pregio storico-architettonico, gli interventi di verande, come definite dall'art. 62 del D.P.G.R. 39/R/2018, devono avvenire con materiali coerenti con la facciata e con eventuali verande già esistenti:

- a) di norma è vietato l'utilizzo di alluminio anodizzato nelle gradazioni bronzo/oro/argento salvo il caso di interventi su facciate il cui l'utilizzo di tale materiale risulti predominante;
- b) la tamponatura deve essere realizzata con struttura vetrata apribile che assicuri le condizioni minime di areazione e illuminazione naturale ai locali ivi prospicienti;
- c) la profondità massima non deve essere superiore a 2,00 m;
- d) è consentita una veranda per ogni unità immobiliare residenziale;
- e) qualora la chiusura interessi l'ultimo piano e sia necessaria l'introduzione di elementi di copertura del balcone, si prescrive l'utilizzo di soluzioni architettoniche che nascondano tali coperture, anche con l'utilizzo di *carter* o simili, dello stesso materiale della veranda.

### **Articolo 68. Tinteggiature**

1. In via ordinaria le colorazioni dovranno tener conto e adeguarsi alle colorazioni esistenti nella zona e in linea generale dovranno essere utilizzate tonalità non eccessivamente marcate.

2. Al di fuori dalle casistiche di cui al comma 1 la colorazione dovrà essere concordata con il Servizio Edilizia sulla base di una pluralità (minimo tre) di colori proposti.

3. Stante l'importanza che la finitura della facciata ha sullo spazio pubblico, l'amministrazione si riserva la possibilità di ordinare con specifico atto la ritinteggiatura nel caso in cui non siano state rispettate le disposizioni di cui sopra e quanto realizzato venga ritenuto fortemente negativo in relazione all'impatto sullo spazio pubblico.

### **Articolo 69. Balconi a sbalzo, pensiline, cornicioni e altri elementi sporgenti dalle facciate**

#### Balconi a sbalzo sulla pubblica via

1. La realizzazione di balconi a sbalzo sulla pubblica via è vietata. È consentita invece la realizzazione di balconi a filo dello spazio pubblico.

#### Pensiline a sbalzo

2. Le pensiline a sbalzo da realizzarsi su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio e/o degli ingressi aperti al pubblico, purché si inseriscano in maniera armonica nella facciata e nel contesto. Le stesse pensiline dovranno mantenere altezza libera non inferiore a 2,50 m da terra nel punto più basso, potranno avere sbalzo massimo di 1,00 m e in ogni caso non potranno fuoriuscire dal filo del marciapiede per non occupare la sede viaria.



3. Le suddette pensiline non dovranno interferire con pubblica illuminazione, cartelli indicatori delle vie o altri elementi di interesse pubblico simili.

#### Aggetti di gronda, cornicioni, zoccolature

4. Gli aggetti di gronda non potranno avere sporgenza superiore a 1,00 m dal piano verticale della facciata.

5. Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi comunque sporgenti dal piano verticale della facciata, fino a una altezza di 2,20 m da terra, non devono presentare sporgenza superiore a 6 cm rispetto al piano verticale della facciata. Gli elementi decorativi posti ad altezza superiore potranno avere aggetti di dimensioni maggiori. In ogni caso dovranno essere correttamente inseriti nel contesto e ben armonizzati con la facciata nel suo complesso.

6. Gli zoccoli, e in genere tutte le parti basamentali degli edifici, devono garantire i seguenti requisiti:

- a) non occupare il suolo pubblico;
- b) presentare un'altezza adeguata alla composizione della facciata, comunque non inferiore a 60 cm;
- c) essere realizzati in pietra o altro materiale idoneo alla funzione, purché congruente con la tipologia edilizia e il contesto.

7. Laddove sia previsto l'inserimento di cappotti termici o soluzioni simili sullo spazio pubblico è necessaria l'acquisizione del parere favorevole da parte del competente servizio comunale.

### **Articolo 70. Infissi**

1. Fatte salve ulteriori prescrizioni per gli immobili tutelati dall'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 o dagli strumenti urbanistici comunali, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi.

2. Per l'installazione di nuovi infissi, il recupero o il rifacimento degli infissi esistenti devono essere utilizzati materiali congruenti con le caratteristiche dell'edificio e di colorazione idonea non contrastante con la tipologia delle aperture e con la connotazione dell'immobile e del contesto.

3. Nel rispetto di quanto previsto dal comma 2, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) installazione di zanzariere anche con struttura metallica, a condizione che siano realizzate con profili sottili, e purché totalmente avvolgibili;
- b) installazione di controfinestre, a condizione che siano realizzate con profili sottili, verniciati con colori tradizionali e comunque uguali a quelli dell'infisso principale, preferibilmente collocate tra l'infisso e il dispositivo di oscuramento esterno, e comunque non posizionate sul filo esterno della facciata;
- c) installazione di persiane o avvolgibili, purché la tipologia prescelta non sia in contrasto con le caratteristiche architettoniche e compositive dell'edificio e che riguardi l'intera facciata;
- d) la sostituzione di persiane con avvolgibili o viceversa, purché la tipologia prescelta non sia in contrasto con le caratteristiche architettoniche e compositive della facciata.

4. È comunque vietata su tutto il territorio comunale:

- a) l'installazione di nuovi infissi o la sostituzione di quelli esistenti utilizzando l'alluminio anodizzato nelle gradazioni bronzo/oro/argento;
- b) la modifica parziale e/o l'installazione di dispositivi di oscuramento esterno di un immobile quando ciò non rientri in un progetto globale che giustifichi le scelte progettuali.

5. Nel caso di chiusura delle altane, l'infisso, al fine di ridurre l'impatto estetico, deve esser posizionato possibilmente sul filo interno del muro e comunque il telaio non deve essere visibile.

6. Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio. Quando ciò non sia possibile, perché debbano aprirsi verso l'esterno al fine di assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere

debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.

7. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere su spazi pubblici e altri simili affissi possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno 2,20 m dal marciapiede o dal piano di campagna in aderenza all'edificio. In alternativa è consentita l'installazione di persiane scorrevoli lungo la facciata con una sporgenza massima di 6 cm.

8. Le inferriate installate ai piani terra prospicienti vie o spazi pubblici non potranno sporgere dal filo facciata oltre i 6 cm di cui sopra.

9. Le finestre a tetto devono essere integrate nella copertura.

## **Articolo 71. Impianti tecnologici, antenne e parabole**

### Impianti tecnologici

1. La collocazione di impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili) è ammissibile a condizione che siano garantiti i requisiti precisati per ciascuna delle seguenti possibilità:

- a) siano posizionati su coperture piane, ovvero in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura, arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dai coni ottici limitrofi più significativi;
- b) siano collocati sulla copertura di corpi edilizi minori e questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio o non visibili dalla pubblica via;
- c) siano collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante la falda della copertura, schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
- d) siano inseriti sul piano di calpestio di terrazzi e balconi posti su facciate visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici
- e) siano poste su facciate laterali o tergali.

2. Salvo i casi di cui sopra non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili); in caso di dimostrata impossibilità tecnica, soluzioni alternative potranno essere esaminati dagli uffici competenti.

2-bis . La collocazione di caldaie all'esterno dell'edificio è ammessa purché non visibile dalla pubblica via.

### Pannelli solari e fotovoltaici

3. L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici sulle coperture piane deve essere collocata preferibilmente in corrispondenza di parapetti o simili.

4. Per i pannelli solari termici sugli edifici storici e tutelati e nelle aree storiche non è consentita l'installazione a vista di serbatoi di accumulo.

5. L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici sulle falde di coperture inclinate deve garantire i seguenti requisiti di dettaglio:

- a) eventuali prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici;
- b) complanarità degli elementi, anche appoggiati, rispetto al piano di copertura;
- c) arretramento rispetto al filo di gronda.

6. Fatto salvo quanto previsto ai commi da 3 a 5 e quanto prescritto dalle disposizioni normative e regolamentari e dagli strumenti urbanistici, negli immobili tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 o dagli strumenti urbanistici o compresi negli elenchi ex L.R. 59/1980, i pannelli installati nelle coperture inclinate dovranno rispettare i seguenti criteri:

- a) localizzazione nel punto di minore impatto architettonico-paesaggistico;
- b) distanza comunque non inferiore a 50 cm dal filo e dal laterale di gronda;
- c) installazione esclusivamente per uso proprio con un massimo assoluto comunque di 5,0 kW a unità immobiliare.

7. Fatto salvo quanto previsto ai commi da 3 a 5 e quanto prescritto dalle disposizioni normative e regolamentari e dagli strumenti urbanistici, negli immobili tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 o dagli strumenti urbanistici o compresi negli elenchi ex L.R. 59/1980 ricadenti nelle aree esterne al territorio urbanizzato, l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici dovrà avvenire prioritariamente a terra o in altra collocazione idonea a minimizzare l'impatto paesaggistico dell'impianto e l'installazione sulle coperture è consentita soltanto quando non siano possibili collocazioni alternative, documentando adeguatamente la circostanza. Gli impianti a terra devono essere realizzati in modo che non pregiudichino la reversibilità dei terreni.

#### Antenne e parabole

8. Il montaggio degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari si deve ispirare ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico dell'edificio e dell'ambito territoriale in cui è inserito.

9. Secondo quanto disposto all'art. 3 c. 13 della L. 249/1997 tutti i nuovi edifici e quelli sottoposti a ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione composti da più unità immobiliari si dovranno avvalere di impianti centralizzati per quanto concerne sia la ricezione televisiva tradizionale che quella satellitare.

10. Parimenti negli immobili esistenti in caso di interventi a partire dalla manutenzione straordinaria del tetto dovranno essere installati impianti centralizzati sia per la ricezione televisiva tradizionale che per quella satellitare pertanto in ogni edificio condominiale non potrà essere installata più di un'antenna.

11. Le antenne e le parabole riceventi della radio e della televisione devono essere collocate sulla copertura degli edifici; sono ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura, a condizione che l'antenna o la parabola sia del tutto invisibile dalla pubblica via. L'installazione è comunque vietata per gli immobili tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e quelli tutelati dagli strumenti urbanistici, oltre che su tutte le terrazze, logge, balconi e qualsiasi altro elemento edilizio che non sia il tetto. Sono sempre vietate le installazioni sulle facciate direttamente prospicienti vie e spazi pubblici.

12. Le antenne e parabole devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via o spazi pubblici; è ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalle strade e da luoghi pubblici.

13. Solo quando non sia possibile il posizionamento prescritto dai commi 11 e 12, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, e si debbano pertanto installare antenne e parabole su falde prospicienti spazi pubblici, queste devono essere posizionate a una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla pubblica via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

14. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno presentare una colorazione capace di minimizzarne l'impatto visivo ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

## **Articolo 72. Installazioni pubblicitarie (insegne, marchi, bacheche, vetrine ecc.)**

1. Fatto salvo quanto previsto all'art. 137, c. 1 lettera d), della L.R. 65/2014, si definiscono impianti pubblicitari tutti i seguenti manufatti:

- a) insegne, manufatti pubblicitari con dimensioni superiori a 30x50 cm;
- b) totem, strutture pubblicitarie autonome, infisse al suolo, con applicate una o più insegne;
- c) bacheche, contenitori espositivi e vetrinette applicate a rilievo sulla facciata degli edifici.

2. Gli impianti pubblicitari dovranno rispettare i seguenti requisiti:

- a) non essere in contrasto con i caratteri tipologici e morfologici generali degli edifici su cui i manufatti pubblicitari si inseriscono;
- b) non determinare disturbo, per posizione, colori e intensità luminosa, alla circolazione sia pedonale che veicolare, nel rispetto del Codice della Strada e di altri regolamenti di settore;
- c) specificatamente per le insegne, prevedere caratteri alfanumerici con aggiunta eventuale di simboli e marchi;
- d) essere posizionati sui fabbricati o nelle aree di pertinenza delle attività, con preferenza in prossimità dell'ingresso delle attività stesse;
- e) è vietato associare all'insegna riferita all'attività messaggi o marchi pubblicitari, generali o specifici dei prodotti commercializzati, che esulino dal nome e dal logo dell'attività;
- f) sono vietati impianti pubblicitari ai piani superiori, salvo che l'intero immobile sia utilizzato per attività commerciali, direzionali o produttive;
- g) è vietata la collocazione di impianti pubblicitari sulle coperture, le ringhiere, le finestre e le recinzioni, su muratura in pietra viva, su paramenti in muratura a faccia vista di carattere storico e su elementi di facciata aventi funzione decorativa;
- h) in presenza di più targhe in prossimità dell'ingresso principale, queste dovranno essere raggruppate e uniformate per dimensioni e materiali;
- i) in caso di progettazione di nuovi fabbricati con attività diverse dal residenziale dovrà essere progettato anche il posizionamento di eventuali insegne o in generale di impianti pubblicitari;
- j) prevedere la rimozione degli impianti pubblicitari al cessare dell'attività, salvo il caso di insegne aventi carattere storico o che costituiscano una testimonianza significativa della tradizione commerciale, delle quali è obbligatoria la conservazione e manutenzione.

3. Le vetrofanie, non considerate impianti pubblicitari, potranno essere posizionate su qualsiasi infisso del fabbricato a condizione che siano trasparenti e non superino il cinquanta per cento della superficie vetrata.

4. Le bacheche potranno essere installate in qualsiasi zona; qualora prospettanti sulla pubblica via o su spazi di uso pubblico dovranno essere realizzate in legno o metallo verniciato in armonia con i colori della facciata, prive di spigoli vivi e ammesse solo per cinema, farmacie, pubblici esercizi, associazioni di volontariato/culturali e uffici della pubblica amministrazione, con installazione in prossimità della sede e di dimensioni massime 50x30 cm. Fanno eccezione i cinema, per i quali le dimensioni massime saranno 70x100 cm, sporgenza massima 12 cm e poste a un'altezza minima da terra di 120 cm.

5. Gli impianti pubblicitari secondo la zona in cui ricadono dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

- a) zone storiche e edifici storici: insegne di tipo a cassonetto luminoso a condizione che siano posizionate all'interno delle mazzette dello sporto o in alternativa insegne a lettere singole scatolari, luminose, retro illuminate o illuminate indirettamente poste al piano terreno del fabbricato; inoltre sarà possibile l'installazione di pannelli mono facciali, non luminosi, realizzati su supporti non deteriorabili, comunque entro il limite dimensionale di 1,50 mq di superficie; lo spessore massimo di quest'ultimo manufatto non dovrà essere superiore a 4 cm e lo stesso dovrà essere collocato al piano terreno del fabbricato in allineamento con lo sporto sottostante. La disposizione di cui alla presente lettera non si applica alle installazioni

relative a funzioni pubbliche o di pubblica utilità, per le quali valgono le disposizioni di cui alla lettera b);

- b) zone urbane recenti insegne di qualsiasi tipologia. La tipologia a bandiera può essere collocata sulle facciate degli edifici a condizione che venga garantita un'altezza minima libera da terra di 250 cm e arretrata di 50 cm rispetto alla sede stradale; qualora posta su palo e avente superficie superiore a 2 mq, l'insegna dovrà essere collocata a una distanza, dalle recinzioni o dal confine di proprietà, pari alla sua altezza massima. La tipologia a bandiera dovrà avere un'altezza non superiore a quella del fabbricato di riferimento;
- c) zone produttive, commerciali e poli funzionali: insegne di cui ai punti a) e b) oltre all'installazione di totem pubblicitari di altezza massima non superiore all'altezza del fabbricato di riferimento;
- d) zone agricole: insegne su pannello in legno o metallo, illuminate indirettamente, posizionate sul fabbricato o su supporti a terra nell'area di pertinenza, fermo restando il rispetto delle caratteristiche rurali e architettoniche dell'area su cui si inserisce.

6. Ai fini dell'installazione o posizionamento di un nuovo impianto pubblicitario dovrà essere acquisito il nulla osta della Polizia Municipale o del Servizio Mobilità che sarà considerato valido anche come autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

7. Qualora l'impianto pubblicitario sia posizionato su suolo pubblico dovrà essere acquisito, oltre al nulla osta della Polizia Municipale o del Servizio Mobilità, anche il nulla osta del Settore competente per l'uso del suolo pubblico.

8. Fanno eccezione a quanto sopra le insegne e gli impianti pubblicitari di servizi pubblici o di pubblico interesse o necessitanti di caratteristiche omogenee sul territorio nazionale e/o regionale.

9. Impianti pubblicitari innovativi o anche in parziale o totale deroga dal presente articolo possono essere sottoposti alla valutazione della commissione di cui all'art. 14, purché non in contrasto con le vigenti norme del Codice della Strada.

10. La presente norma sostituisce ogni altra regolamentazione attinente ai manufatti richiamati nel presente articolo.

### **Articolo 73. Tende e dispositivi di oscuramento in tessuto**

1. Le tende frangisole installate sullo stesso edificio devono essere uniformi il più possibile per profilo, colore, altezza da terra, sporgenza e materiale. Nel caso di tende installate su balconi lo sbraccio della tenda non dovrà superare quello del balcone stesso, se quest'ultimo è aggettante su spazio pubblico.

2. Le tende aggettanti sul suolo pubblico o privato di uso pubblico dovranno essere del tipo retrattile o riavvolgibile e collocate in corrispondenza degli accessi principali e secondari. La tipologia ammessa deve essere del tutto priva di appoggi e chiusure laterali. L'altezza libera deve essere non inferiore a 2,20 m misurata da terra al punto più basso della tenda in qualsiasi modo conformata; in ogni caso le tende non potranno fuoriuscire dal filo del marciapiede per non occupare la sede viaria.

3. Le pergotende costituite da tende scorrevoli o avvolgibili su binari sorretti da montanti e realizzate su suolo privato sono assimilate per ogni loro aspetto e configurazione ai gazebo/pergolati di cui al precedente art. 61 comma 7, purché le tende ivi installate siano del tipo retrattile e/o riavvolgibile e non fisse.

### **Articolo 74. Terrazze a tasca**

1. Fatte salve ulteriori limitazioni per gli immobili tutelati dagli strumenti urbanistici, la realizzazione di terrazze a tasca è ammessa soltanto in corrispondenza di vani di abitazione permanente/principale

o di vani di abitazione non permanente/secondari, così come definiti all'art. 45 cc. 8 e 9 del presente regolamento; è quindi esclusa in corrispondenza di vani di servizio/accessori

2. Fermo restando il rispetto delle disposizioni in materia di distanze stabilite dal codice civile, la realizzazione di terrazze a tasca dovrà comunque verificare le seguenti condizioni:

- a) è ammessa la realizzazione di una sola terrazza per unità immobiliare;
- b) dimensione non superiore al dieci per cento della SE dell'U.I. cui la terrazza è a servizio e mai superiore a 15 mq;
- c) la terrazza dovrà essere completamente incassata cosicché si venga a creare un parapetto di almeno 1,00 m nella parte più bassa e non potrà interessare più di una falda, in ogni caso non corrispondente al fronte principale o comunque che prospetti sullo spazio pubblico;
- d) la distanza della terrazza dalla linea di gronda 1,50 m;
- e) in caso di accordo consensuale sul mancato rispetto delle distanze codicistiche tra confinanti, terrazze contigue potranno essere ammesse solo tramite progetti unitari;
- f) eventuali elementi di finitura dei bordi dovranno essere realizzati con lo stesso materiale della copertura.

## **Articolo 75. Comignoli, torrini esalatori, canne fumarie**

### Comignoli, sfiati

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

2. È ammessa la costruzione di nuovi comignoli e torrini esalatori a condizione che:

- a) sia privilegiato il raggruppamento dei medesimi;
- b) siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali coerenti con l'edificio e il contesto nel quale si inseriscono, come da seguenti casistiche a carattere esemplificativo per i contesti/edifici storici e tradizionali:
  1. muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici simili, per edifici tutelati e tessuti storici;
  2. laterizio, secondo le modalità e tipologie presenti, in particolare, negli edifici dei primi del novecento;
  3. condotte in metallo purché coerenti con le caratteristiche del fabbricato.

3. Per gli sfiati su tetti tradizionali, in alternativa ai comignoli, è possibile l'impiego di tegole speciali opportunamente sagomate (fraticini) evitando l'impiego di tubazioni che fuoriescano dalla copertura.

4. La realizzazione di prese d'aria deve preferibilmente interessare i prospetti secondari o tergalì degli edifici e quelli non visibili dallo spazio pubblico. Tali prese d'aria dovranno avere dimensioni strettamente necessarie al soddisfacimento della normativa tecnica di riferimento, essere realizzate a filo della muratura e avere la griglia di protezione in rame nei casi di muratura faccia vista; negli altri casi dovranno essere tinteggiate dello stesso colore della facciata. Sulla facciata principale degli edifici sono consentite prese d'aria unicamente ai fini del rispetto della specifica normativa di riferimento e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative.

### Canne fumarie

5. Le canne fumarie di impianti termici, caminetti, forni, cappe aspiranti delle cucine, sistemi di aerazione meccanica dei locali, dovranno essere intonacate, tinteggiate analogamente alle facciate e, sui tetti tradizionali, dotate di comignolo in laterizio. È vietato l'utilizzo di comignoli in calcestruzzo vibrato e di sistemi di aspirazione in vista sulle canne fumarie di tetti tradizionali.

6. Negli interventi di "NUOVO" ai sensi art. 41 c. 5 non sono ammessi impianti per l'esalazione di fumi e di vapori, quali le canne fumarie, esterni alla muratura.

7. Negli interventi di "RECUPERO" ai sensi art. 41 c. 5 tali impianti dovranno, preferibilmente, essere alloggiati nelle canne fumarie esistenti. Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli e i torrini esalatori.

8. Soltanto laddove non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio, si potrà ammettere la costruzione di canne fumarie esterne, a condizione che presentino i seguenti requisiti:

- a) siano addossate alle pareti perimetrali tergali o laterali, preferibilmente in posizione angolare, opportunamente collocate in modo da mitigarne la visibilità dalla pubblica via e tenendo conto dei caratteri architettonici dell'edificio e del prospetto;
- b) le dimensioni siano le più contenute possibili;
- c) presentino andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura;
- d) siano realizzate o rivestite in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inseriscono, salvo il caso di edifici con muratura a faccia a vista per i quali è ammissibile l'utilizzo di condotte in metallo coerenti con le caratteristiche dell'edificio.

10. È di norma vietato costruire canne fumarie esterne alle facciate prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

11. Soluzioni diverse, adeguatamente documentate e motivate, potranno essere valutate ed esaminate dalla commissione di cui all'art. 14.

## **Articolo 76. Muri di cinta, contatori, recinzioni, cancelli e opere pertinenziali**

1. Al fine di garantire l'omogeneità dei prospetti, la realizzazione di nuove recinzioni e la modifica di quelle esistenti deve tenere conto degli allineamenti, dell'altezza e dei caratteri architettonici delle recinzioni limitrofe e di quelle del fabbricato. Nei casi in cui le recinzioni limitrofe non presentino caratteri tipologici adeguati al contesto, le nuove proposte dovranno essere adeguatamente motivate in funzione dei caratteri della zona.

2. In tutti i casi in cui sono previste recinzioni in muratura piena valgono le seguenti prescrizioni:

- a) possono essere in materiale a faccia vista o intonacato al civile e tinteggiato con colori idonei al fine di non produrre disarmonia con l'ambiente circostante;
- b) in corrispondenza degli incroci viari, al fine di garantire maggiore sicurezza, possono essere richieste dai competenti uffici comunali soluzioni che garantiscano una migliore visibilità.

3. I manufatti di fondazione della recinzione devono insistere esclusivamente in area privata, restando le aree pubbliche e di uso pubblico totalmente libere in modo da non danneggiare gli esistenti servizi pubblici interrati e non precludere la successiva possibilità di installazione o adeguamento.

4. Ai sensi dell'art. 59 del presente regolamento i cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici devono essere arretrati dal ciglio stradale.

5. Nel sistema extraurbano, fermi restando i vincoli e le limitazioni derivanti dalle singole zone urbanistiche, è ammissibile la realizzazione e il ripristino di recinzioni nei modi e nei casi seguenti:

- a) con muri di pietre non squadrate, obbligatoriamente ove preesistano, o sussistano tracce della loro preesistenza, con altezza pari a quella dei muri preesistenti;
- b) con pali di legno e rete a maglia sciolta, solamente a perimetrazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti o edificabili, o di coltivi di pregio;
- c) con sistemi di fili metallici elettrificati sorretti da pali di legno, solamente a protezione delle aree adite a pascolo, o di coltivi di pregio, ovvero di ambiti di controllo dell'attività venatoria.

6. Fatta eccezione per i fondi chiusi e le aree di pertinenza degli edifici, al fine di consentire lo spostamento attraverso il territorio rurale tramite il reticolo dei sentieri i fondi recintati devono garantire il passaggio pedonale attraverso cancelli o soluzioni similari; nel medesimo presupposto di cui sopra, ogni ulteriore recinzione dovrà garantire il passaggio pedonale con varchi non troppo distanti uno dall'altro.

7. Nel sistema insediativo le recinzioni possono essere di separazione con vie o altri spazi pubblici oppure di divisione fra proprietà private.

8. Nel caso in cui siano di separazione con vie o altri spazi pubblici le recinzioni possono essere realizzate nei seguenti modi:

- a) cancellata metallica posta su basamento in muratura di altezza massima 60 cm. L'altezza complessiva della recinzione, misurata dal livello del marciapiede o, in mancanza di questo, dal ciglio stradale, non può superare 2,00 m;
- b) rete metallica o altri materiali similari purché sia assicurato un armonico e decoroso inserimento nell'ambiente circostante e senza superare l'altezza di 2,00 m;
- c) muratura piena per tratti di lunghezza non superiori a 5,00 m e altezza massima 2,00 m intervallati da tratti con recinzione a giorno di lunghezza non inferiore a quella della parte cieca;
- d) parete piena, utilizzando qualsiasi tipo di materiale e fino a un'altezza di 2,50 m, nelle sole zone per insediamenti industriali, artigianali e commerciali.

9. Nel caso in cui siano di divisione fra proprietà private le recinzioni possono essere realizzate con qualsiasi tipo di materiale e fino a un'altezza massima di 2,00 m, ad eccezione delle zone diverse dal residenziale dove l'altezza massima è di 2,50 m.

10. Eventuali recinzioni diverse da quanto riportato nel presente articolo saranno valutate caso per caso dalla commissione di cui all'art. 14 del presente regolamento.

## **CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI**

### **Articolo 77. Cortili**

1. Ai fini del presente regolamento si definisce cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte, nel rispetto delle disposizioni del codice civile, finestre per ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.

2. Laddove il cortile abbia dimensioni variabili al variare dei piani, le prescrizioni del presente articolo vanno verificate a ogni variazione di sezione e le parti dovranno essere considerate singolarmente.

3. Negli interventi di "NUOVO" ai sensi dell'art. 41 c. 5 devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore a 10,00 m;
- b) la distanza di cui sopra potrà essere ridotta a 8,00 m quando sia la parete finestrata che quella opposta abbiano altezza inferiore a 10,00 m e il cortile sia previsto da un progetto unitario che riguardi l'edificio nella sua interezza.

4. Nei casi di "RECUPERO" ai sensi dell'art. 41 c. 5 la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore alla più bassa tra le due pareti, con un minimo assoluto di 6,00 m; nel caso in cui la parete più bassa ecceda i 10,00 m la distanza non potrà comunque essere inferiore a 8,00 m.

5. Eventuali interventi su cortili esistenti che presentano condizioni di contrasto con il presente regolamento dovranno prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali nel senso indicato dai



commi da 2 a 4. Laddove il miglioramento non risulti possibile o opportuno gli interventi sui locali che prospettano sul cortile saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico-sanitaria in atto; si considera peggioramento il passaggio da un uso che non prevede la presenza continuativa di persone ad altro uso che invece la prevede, risultando invece sempre ammesso il passaggio inverso.

6. L'immissione di fumi e sostanze gassose è consentita a condizione che siano adottati sistemi di intercettazione e abbattimento dei residui indesiderati, nel rispetto delle vigenti specifiche normative.

## **Articolo 78. Chiostrine**

1. Ai fini del presente regolamento si definisce chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle prescrizioni del presente articolo ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.

2. Laddove la chiostrina abbia dimensioni variabili al variare dei piani le prescrizioni del presente articolo dovranno essere verificate a ogni variazione di sezione e le parti dovranno essere considerate singolarmente.

3. Negli interventi di "NUOVO" ai sensi dell'art. 41 c. 5 devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- a) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a 12,00 mq;
- b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a 3,00 m.

4. Negli interventi di "RECUPERO" ai sensi dell'art. 41 c. 5 devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- a) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a 10,50 mq;
- b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a 3,00 m.

5. Eventuali interventi su chiostrine esistenti che presentano condizioni di contrasto con il presente regolamento dovranno prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali nel senso indicato dai commi da 2 a 4. Laddove il miglioramento non risulti possibile o opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sul cortile saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico-sanitaria in atto; si considera peggioramento il passaggio da un uso che non prevede la presenza continuativa di persone ad altro uso che invece la prevede, risultando invece sempre ammesso il passaggio inverso.

6. Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente regolamento. Le finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità nonché per l'espulsione di aria calda o viziata, non sono ammesse.

7. L'immissione di fumi e sostanze gassose è consentita a condizione che siano adottati sistemi di intercettazione e convogliamento in copertura dei residui indesiderati, nel rispetto delle vigenti specifiche normative.

## **Articolo 79. Cavedi**

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

2. I cavedi sono di regola riservati al passaggio e alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani non destinati alla presenza di persone o ad abitazione, anche non permanente.
3. Qualora su cavedi esistenti si aprano finestre già di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma 2 è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.
4. Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso dovrà inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta e allontanamento delle acque piovane.

## **Articolo 80. Scale**

1. Si richiamano in via generale le disposizioni nazionali e regionali sulle barriere architettoniche: L. 13/1989, D.M. 236/1989, D.P.G.R. 41/R del 29.7.2009.
2. Fatto salvo quanto sopra e quanto previsto all'art 16 c. 5 del D.P.G.R. 41/R/2009, per le rampe di scale che non costituiscono parte comune o di uso pubblico:
  - a) negli interventi di "NUOVO" ai sensi art. 41 c. 5 non è consentito realizzare ventagli in corrispondenza dei pianerottoli;
  - b) negli interventi di "RECUPERO" ai sensi art. 41 c. 5 è consentito realizzare ventagli purché realizzati con non più di una alzata all'interno dell'area quadrangolare del pianerottolo.
3. È consentita la realizzazione o l'installazione di scale a chiocciola esclusivamente per il collegamento di locali di servizio o accessori di cui all'art. 45 c. 10; fanno eccezione eventuali scale a chiocciola di dimensioni e forme tali che garantiscano prestazioni analoghe alle scale con sviluppo lineare.
4. Fermo restando quanto previsto a tutela degli edifici di interesse storico-architettonico, negli interventi di "RECUPERO" ai sensi dell'art. 41 c. 5 è consentito il collegamento con scale esterne tra piano primo e resede. Laddove l'intervento interessi il fronte principale o fronti visibili dallo spazio pubblico il progetto è sottoposto al parere della commissione di cui art. 14. In caso di interventi di "NUOVO" la costruzione di scale esterne è valutata da un punto di vista compositivo dalla stessa commissione.

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

### **Articolo 81. Vigilanza sull'attività edilizia e sulle trasformazioni e usi del territorio**

1. Le attività di vigilanza e di repressione dell'abusivismo edilizio sono esercitate dal comune ai sensi di legge.
2. Il comune può esercitare la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia anche mediante ispezioni a campione nei cantieri nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori. A tal fine il dirigente/responsabile dell'area tecnica Urbanistica/Edilizia con apposita determinazione stabilisce la quantità e la frequenza delle ispezioni a campione e le tipologie di pratiche edilizie assoggettate al sorteggio.
3. Qualora sia riscontrata l'esecuzione di opere in contrasto con il presente regolamento edilizio, il comune ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'approvazione dei provvedimenti definitivi.

## **Articolo 82. Tolleranze**

1. Si richiama quanto riportato all'art. 198 della L.R. 65/2014 in tema di tolleranze di costruzione.
2. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 41 c. 3 lettera c), per le parti prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di  $\pm 10$  cm rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

## **Articolo 83. Sanzioni**

1. Quando le violazioni del regolamento edilizio non sono già sanzionate da normative nazionali, regionali o altri regolamenti comunali, si applicano le disposizioni di cui all'Appendice 3 al presente regolamento, cui si rinvia per la determinazione e la corresponsione delle sanzioni edilizie, ambientali e paesaggistiche.
2. Ai sensi dell'art. 16 della L. 689/1981 è ammesso il pagamento della sanzione in misura ridotta, entro 60 giorni, applicando la minor somma tra il doppio del minimo e un terzo del massimo.
3. Con provvedimento motivato, oltre all'applicazione della sanzione, viene intimato al trasgressore di conformarsi alle disposizioni del regolamento edilizio.

## **- TITOLO V -**

### **NORME TRANSITORIE**

## **Articolo 84. Disposizioni transitorie**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2020.
2. Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il precedente regolamento edilizio.
3. Alla data di entrata in vigore di cui al comma 1 restano disciplinati dal regolamento edilizio previgente i seguenti interventi edilizi:
  - a) le opere pubbliche già approvate;
  - b) i permessi di costruire già presentati (fatta salva la facoltà del titolare di richiedere l'applicazione del nuovo regolamento);
  - c) le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), comunicazioni di inizio lavori asseverate (CILA) e le comunicazioni di inizio lavori (CIL) di cui al D.P.R. 380/2001 e alla L.R. 65/2014 già presentate.
4. Ad esclusione dei casi di cui all'art. 143 della L.R. 65/2014, le varianti in corso d'opera agli interventi di cui al comma 3 presentate successivamente alla data di cui al comma 1 sono realizzate secondo il presente regolamento.
5. Laddove il previgente regolamento edilizio presenti degli allegati di contenuto tecnico, questi potranno essere utilizzati fino a successivo atto di aggiornamento o sostituzione degli stessi.
6. Ai sensi dell'art. 65 del regolamento regionale approvato con D.P.G.R. 39/R/2018, i parametri e le definizioni contenute negli strumenti comunali di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento continuano ad applicarsi fino all'adeguamento degli strumenti medesimi alle disposizioni del D.P.G.R. sopra citato. In caso di difficoltà interpretative oppure in caso di definizioni riportate sia sugli strumenti di pianificazione sia sul regolamento edilizio, l'amministrazione potrà adottare un atto ricognitivo.