

REGOLAMENTO EDILIZIO



Comune di Forte dei Marmi



Approvato con Deliberazione
del Consiglio Comunale
n. ____ del ____

*Elaborato in attuazione del Regolamento Edilizio Tipo approvato
dalla Regione Toscana con D.G.R. n. 524 del 21 Maggio 2018*



Regolamento Edilizio

UNIFICATO:

Intesa Stato-Regioni del 20.10.2016

Delibera Giunta Regionale 21.05.2018 n. 524

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____

Sindaco	Dott. Bruno Murzi
Assessore all'Urbanistica	Dott. Andrea Mazzoni
Dirigente del Servizio Edilizia - Urbanistica e Responsabile del procedimento	Arch. Simone Pedonese
Elaborazione	Servizio Edilizia Privata

INDICE

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

art. 1 – Struttura del Regolamento Edilizio

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

- art. 2 - Sportello unico per l'edilizia (SUE) e delle attività Produttive (SUAP)
- art. 3 - Modalità di coordinamento tra SUE e SUAP
- art. 4 - Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie
- art. 5 - Conferenza dei servizi istruttoria interna
- art. 6 - Commissione comunale per il paesaggio
- art. 7 - Specifiche tecniche sulle modalità di presentazione delle pratiche digitali e codificazione nome files

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

- art. 8 - Titoli abilitativi: contenuti e modulistica
- art. 9 - Autotutela
- art. 10 - Riesame di concessioni edilizie in sanatoria (condoni)
- art. 11 - Attività edilizia della pubblica amministrazione
- art. 12 - Certificato di destinazione urbanistica
- art. 13 - Istanze di sanatoria edilizia (Permesso di Costruire in Sanatoria) con contestuali opere di conformazione
- art. 14 - Rimozione spontanea di abusi edilizi
- art. 15 - Istanza di applicazione di sanzione pecuniaria
- art. 16 - Stato legittimo dell'immobile e/o dell'unità immobiliare
- art. 17 - Proroga dei titoli abilitativi
- art. 18 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità
- art. 19 - Contributo di costruzione: criteri applicativi
- art. 20 - Carico urbanistico legato a mutamento di destinazione d'uso
- art. 21 - Ordinanze e interventi urgenti
- art. 22 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio
- art. 23 - Modalità sui controlli a campione (CIL, CILA e Depositi stato finale)

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I -Norme procedurali dell'esecuzione dei lavori

- art. 24- Comunicazioni di inizio dei lavori e ulteriori adempimenti relativi alla fase di esecuzione dei lavori (impresa esecutrice, direttore dei lavori, ecc.)
- art. 25- Comunicazioni di fine lavori e adempimenti relativi
- art. 26- Occupazione di suolo pubblico nell'esecuzione dei lavori
- art. 27- Comunicazioni inerenti le opere di bonifica, comprese amianto e ordigni bellici

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

- art. 28- Principi generali dell'esecuzione dei lavori
- art. 29- Responsabili per l'esecuzione dei lavori
- art. 30- Sospensione dell'esecuzione dei lavori
- art. 31- Punti fissi di linea e di livello
- art. 32- Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie
- art. 33- Cartelli di cantiere e documenti da conservare
- art. 34- Criteri da osservare per scavi e demolizioni
- art. 35- Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera ed eventuali tolleranze
- art. 36- Tolleranze costruttive
- art. 37- Restituzione grafica delle tolleranze costruttive

- art. 38- Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici
- art. 39- Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

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

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

- art. 40- Disposizioni generali
- art. 41- Requisiti generali degli edifici
- art. 42- Requisiti edilizi dei locali e degli edifici in funzione dell'uso
- art. 43 - Valutazioni tecnico discrezionali relative ai requisiti di edifici esistenti
- art. 44- Requisiti igienico-sanitari per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi (L.R. 5/2010)
- art. 45- Disposizioni generali sulle distanze
- art. 46- Distanze minime tra edifici e dai confini
- art. 47- Dotazioni impiantistiche
- art. 48- Progettazione degli impianti
- art. 49- Documentazione di progetto e varianti allo stesso
- art. 50- Collegamento alle reti tecnologiche
- art. 51- Requisiti prestazionali, del comfort e sostenibilità ambientale degli edifici
- art. 52- Requisiti di accessibilità, barriere architettoniche e di sicurezza

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

- art. 53- Strade
- art. 54- Chioschi/dehors su suolo pubblico
- art. 55- Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico
- art. 56- Numerazione e toponomastica

Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

- art. 57- Aree verdi
- art. 58- Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale
- art 59 - Tutela delle acque pubbliche e private
- art 60 - Gestione dei tratti di canali tombati

Capo IV – Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche

- art. 61- Approvvigionamento idrico, smaltimento reflui e distribuzione dell'energia elettrica
- art. 62 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati
- art. 63- Distribuzione del gas
- art. 64- Ricarica dei veicoli elettrici
- art. 65 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, cogenerazione e reti di teleriscaldamento

Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

- art. 66- Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi
- art. 67- Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio, nonché disposizioni di particolare tutela e piano del colore
- art. 68- Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali
- art. 69- Allineamenti
- art. 70- Coperture degli edifici
- art. 71- Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici)
- aaa
- art. 72- Serramenti esterni degli edifici
- art. 73- Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe e cartelloni pubblicitari
- art. 74- Beni culturali e edifici storici
- art. 75- Cimiteri monumentali e storici
- art. 76- Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

Capo VI – Elementi costruttivi

- Art. 77- Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale
- art. 78- Serre bioclimatiche
- art. 79- Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici
- art. 80- Coperture, canali di gronda e pluviali
- art. 81- Intercapedini e griglie di aerazione
- art. 82- Muri di cinta e recinzioni
- art. 83- Disposizioni relative alle aree di pertinenza e altre opere di corredo agli edifici
- art. 84 - Strutture stagionali su area privata, a corredo delle attività economiche

TITOLO IV –VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

- art. 85- Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio
- art. 86- Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori
- art. 87- Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

- art. 88- Disposizioni transitorie

ALLEGATI		
Allegato "A"	Parametri urbanistici ed edilizi	
Allegato "B"	Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del Territorio e sull'attività edilizia	
Allegato "C"	Elenco documentazione da allegare non prevista dalla modulistica regionale	
Allegato "D"	Specifiche tecniche sulle modalità di predisposizione degli elaborati di pratiche digitali	
Allegato "E"	Elaborato planimetrico – Disposizioni art. 28 comma 10	

ALLEGATI ESTERNI		
Piano del colore		
Quadro conoscitivo	R01 - QC Relazione tecnica e quadro conoscitivo	Relazione tecnica
	T01 – Catasti storici Regionali e ortofoto • Tav. 01a – Catasto Generale Toscano ante 1832 • Tav. 01b – Ortofoto del 1954 • Tav. 01c – Ortofoto del 1965 • Tav. 01d – Ortofoto del 1978 • Tav. 01e – Ortofoto del 1988 • Tav. 01f – Ortofoto del 2000 • Tav. 01g – Ortofoto del 2012	Cartografia
	T02 – Individuazione dei beni paesaggistici e culturali	
	T03 – Individuazione delle macroaree	
	T04 – Vulnerabilità visiva degli edifici del territorio Comunale	
Elaborati di progetto	R01 – P – Regolamento del Piano del Colore e NTA	Normativa
	T05 – P – Tavolozza dei colori dei fondi e degli elementi architettonici	Tavole digitali interattive (su sito web del Comune)
	T06 – P – Tavolozza dei colore per gli elementi accessori	

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 1 – Struttura del Regolamento Edilizio

A valere per tutto il territorio comunale si applica tutta la disciplina generale dell'attività edilizia, di carattere sovraordinato statale e regionale, la quale opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi, con particolare riferimento:

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

Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi e la ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, sono contenute rispettivamente negli Allegati "A" e "B" che saranno specificati e aggiornati entro i termini e con le modalità previste dagli articoli 2 e 3 dell'Intesa del 20 Ottobre 2016.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi

Art. 2 - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e delle Attività Produttive (SUAP)

1. Sono istituiti presso il Comune, lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e lo sportello unico per le Attività Produttive (SUAP), operante anche con l'intervento coordinato di più uffici e/o enti, il quale, ai sensi della vigente normativa regionale e statale, cura tutti i rapporti tra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza per il rilascio del permesso di costruire o della segnalazione di inizio attività edilizia, o in ordine all'avvio di un'attività economica.
2. Gli sportelli unici operano nel rispetto di quanto disposto dal D.P.R. 380/01 e dal D.P.R. 160/2010, assicurando al richiedente una risposta telematica unica e tempestiva in luogo degli altri uffici comunali e di tutte le amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico - territoriale, del patrimonio storico - artistico o alla tutela della salute, della sicurezza e della pubblica incolumità.
3. L'attività procedimentale degli sportelli unici è svolta tramite procedura telematica on line, ove istituita.

Art. 3 - Modalità di coordinamento tra SUE e 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. Tutte le pratiche inerenti le attività produttive devono essere presentate all'ufficio S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive), quale unico punto di accesso, attraverso la piattaforma telematica regionale denominata STAR. La trasmissione delle suddette istanze allo sportello unico per l'edilizia, nei casi di attivazione dell'endo-procedimento di competenza del medesimo, avviene attraverso piattaforma telematica dell'Ente.

Art. 4 - Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie

1. Per ogni istanza di natura edilizia è obbligatoria la presentazione con 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.

Art. 5 - Conferenza dei servizi istruttoria interna

1. Ferme restando le ulteriori disposizioni legislative in materia di conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 14 c. 1 della L. 241/1990, il responsabile del procedimento, laddove ravvisi 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, può convocare la conferenza dei servizi istruttoria interna, secondo le procedure di legge.
2. Sono comunque indispensabili nel caso di procedimenti relativi ad opere di urbanizzazione primaria il parere del Settore LL.PP. e quello contestuale LL.PP. e VV.UU. nel caso di nuovi o modifiche agli esistenti passi carrabili e ai casi di viabilità.

3. Resta ferma la facoltà del responsabile del procedimento edilizio, della possibilità di convocare specifica conferenza dei servizi interna al Comune, per progetti particolarmente complessi ovvero che possano interessare altri profili di competenza dell'amministrazione comunale.

Art. 6 - 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, gettone di presenza, incompatibilità e divieti, fatta eccezione per quanto previsto in merito alla durata che, ai sensi del comma 5 del medesimo articolo, viene stabilita pari a tre anni.

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 nonché sui progetti unitari convenzionati comunque denominati 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.

4. 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 febbraio 2017 n. 31, ove richiesto dal responsabile del procedimento.

5. La C.P. può invitare, quando lo ritiene necessario, il progettista redattore del progetto in esame per fornire maggiori delucidazioni e chiarimenti compatibilmente con i termini del procedimento. A sua volta, il progettista redattore del progetto in esame, può richiedere udienza alla C.P. che nel caso potrà accettare o meno la richiesta effettuata.

Art. 7 – Specifiche tecniche sulle modalità di presentazione delle pratiche digitali

1. La documentazione digitale da allegare alle pratiche edilizie e le modalità di presentazione sono indicate negli allegati C e D del presente Regolamento.

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 8 - Titoli abilitativi: contenuti e modulistica

1. Le pratiche inerenti l'attività edilizia, sono rivolte all'Amministrazione Comunale con l'utilizzo dell'apposita modulistica regionale approvata con Deliberazione della Giunta regionale n. 1031 del 25 settembre 2017 e successivi aggiornamenti.

2. Per la documentazione minima da trasmettere allo sportello ai fini della richiesta del Permesso di Costruire, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) e della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), nonché per i relativi contenuti, si deve fare riferimento al D.P.G.R. n. 88/R/2020, fatto salvo quanto previsto dagli Allegati C e D al presente Regolamento.

Art. 9 - Autotutela

1. I permessi di costruire e le SCIA, e qualsiasi atto amministrativo comunque denominato, può essere annullato per vizi di legittimità e con efficacia retroattiva in relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia.

2. L'annullamento dell'atto amministrativo, da parte dell'Autorità competente, può intervenire nel rispetto delle disposizioni di legge sovraordinate nell'esercizio del potere di autotutela.

3. L'adozione dei provvedimenti inibitori e sanzionatori attraverso l'istituto dell'autotutela è subordinata al previo accertamento, da parte del comune, dell'impossibilità di tutelare l'interesse pubblico protetto mediante conformazione dell'intervento segnalato alla normativa vigente. In detta ipotesi, il comune individua le opere e le modalità esecutive necessarie per conformare agli strumenti o agli atti comunali adottati o approvati ed al vigente regolamento edilizio l'intervento segnalato e ne ordina all'interessato l'esecuzione entro un termine perentorio, comunque, non inferiore a sessanta giorni.

Art. 10 - Riesame di concessioni edilizie in sanatoria (condoni)

1. In riferimento alle Concessioni Edilizie in sanatoria rilasciate a seguito di istanze di condono ai sensi della L.47/85 e L.724/94 è consentito il riesame o rettifica qualora emergano consistenze ed opere edilizie non debitamente indicate e incluse nell'istanza esaminata.

2. Potranno essere oggetto di riesame, le consistenze e le opere edilizie poste in difformità dai titoli precedenti alla domanda di condono, qualora gli stessi risultino rilevabili e desumibili dagli allegati alla concessione interessata (planimetrie, foto, relazioni).

3. L'avvenuta esecuzione ed ultimazione delle opere ed interventi nei termini prescritti dalle norme è comunque comprovata e attestata dal tecnico rilevatore incaricato alla richiesta di riesame, mediante proposizione di adeguata documentazione (riprese fotografiche di data certa, estratti cartografici, planimetrie catastali, documenti d'archivio o altro mezzo idoneo) che ricostruisca in maniera puntuale le consistenze urbanistiche-edilizie dell'immobile realizzate entro il 01/10/1983, ovvero il 31/12/1993 nel caso di condono ex L. 724/1994. Non assumono valore di prova ai fini di cui sopra, le semplici prove testimoniali.

4. In ossequio al principio di legalità degli atti amministrativi, non sarà possibile il riesame o rettifica delle sanatorie già evase qualora, successivamente al rilascio del provvedimento interessato, risulti formato ulteriore provvedimento/titolo amministrativo (permessi, concessioni, sanzione edilizia e DIA/SCIA, abitabilità/agibilità) sulle porzioni di immobile oggetto di condono e di riesame.

5. Non è altresì ammessa la ripetuta proposizione di istanze di riesame sulla medesima pratica. Le istanze di riesame dovranno essere presentate in bollo secondo il modello reperibile sul sito istituzionale.

6. Potranno essere oggetto invero di "segnalazione a rettifica" le correzioni relative a imprecisioni grafiche o contraddittorie contenute negli allegati (foto, relazione, elaborati). Le rettifiche saranno ammesse limitatamente alle opere già individuate ed oggetto della sanatoria rilasciata. In questo caso, a seguito di segnalazione della parte interessata accompagnata da elaborati grafici e relazioni tecniche, l'istruttoria d'ufficio sarà finalizzata alla mera presa d'atto delle imprecisioni segnalate.

Art. 11 - Attività edilizia della pubblica amministrazione

1. Non si applicano le disposizioni del presente regolamento per:

- opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'Articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 giugno 2000, n. 267;

- opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale o opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e successive modifiche;

- opere pubbliche del Comune, approvate dal competente organo comunale. In tal caso, l'atto comunale, con il quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata, ha i medesimi effetti del corrispondente atto abilitante. In sede di approvazione del progetto, si dà atto della sua

conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

Art. 12 - Certificato di destinazione urbanistica

1. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere richiesto attraverso l'apposita modulistica reperibile sul sito istituzionale, in bollo, ed indirizzato al Servizio competente del Comune e deve essere corredata di:

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

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

3. Sono ammesse singole istanze inerenti più particelle qualora le stesse risultino contermini tra loro. Ulteriori particelle non contigue dovranno essere oggetto di separata istanza.

4. Il certificato di destinazione urbanistica con apposizione di relativo bollo, è rilasciato entro il termine di giorni 30 (trenta), dalla data di richiesta o di avvenuta integrazione.

Art. 13 - Istanze di sanatoria edilizia (permesso di costruire in sanatoria) con contestuali opere di conformazione

1. Nel caso in cui la sanatoria edilizia o paesaggistica non sia ottenibile in quanto le opere, o parti di esse, al momento della presentazione della pratica risultino parzialmente non conformi alla disciplina urbanistico-edilizia secondo le indicazioni del DPR 380/2001 e della LR n. 65/2014 vigenti e s.m.i., è possibile accompagnare la sanatoria con opere di adeguamento finalizzate a conseguire la conformità dell'intervento alle norme urbanistico-edilizie. Tale procedura, nel perfetto rispetto dell'art. 17, comma 1, del D.P.R. n° 31/2017, è ammessa anche nell'ambito della procedura di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria.

2. La procedura di presentazione, istruttoria e di rilascio del provvedimento di sanatoria avverrà con le seguenti fasi e modalità:

- Presentazione della sanatoria con la rappresentazione grafica:

- dello stato legittimato originario del fabbricato;
- dello stato di fatto, di rilievo attuale del fabbricato (non conforme);
- della proposta progettuale dello stato di adeguamento, da realizzarsi mediante opere edilizie, che ripristini il fabbricato nella condizione di conformità urbanistico-edilizia (stato conforme). Tali condizioni di adeguamento possono essere stabilite anche dall'autorità comunale.

- Viene effettuata e completata l'istruttoria e verificato che lo stato proposto di adeguamento sia conforme alla vigente normativa in materia urbanistico-edilizia e/o compatibile sotto il profilo paesaggistico.

- Viene disposto, con atto di intimazione, di eseguire le opere edilizie di adeguamento entro un congruo termine assegnato, ed invito a presentare ad ultimazione dei lavori di adeguamento, documentazione fotografica dell'immobile e relativa relazione asseverata da tecnico abilitato che attesti l'avvenuta esecuzione dei lavori in perfetta conformità alla proposta progettuale di adeguamento.

- Viene rilasciato infine il competente provvedimento in sanatoria (permesso di costruire o Attestazione di Conformità in sanatoria).

- Il pagamento della sanzione amministrativa ed il rilascio della sanatoria a seguito delle opere di adeguamento ha effetti di regolarizzazione esclusiva degli aspetti amministrativi di competenza comunale, delle opere abusivamente eseguite e fa salvi eventuali effetti sotto il profilo penale.

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

3- Nel caso in cui, a seguito di verifica di sanatorie edilizie presentate ai sensi dell'art. 36 bis del DPR n. 380/2001 e s.m.i, emergano profili di incompatibilità urbanistica/edilizia non inizialmente segnalati dagli interessati, lo sportello unico potrà condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione di interventi edilizi puntuali, e non sistematici, volti alla rimozione delle inosservanze rilevate.

Art. 14 - Rimozione spontanea di abusi edilizi

1. Le presenti disposizioni riguardano i casi di rimozione/demolizione spontanea del privato di manufatti o altri lavori eseguiti in assenza di titolo, con la finalità unica di riportare l'immobile nello stato di conformità sostanziale dello stato legittimo dell'immobile.

2. L'esecuzione degli interventi volti alla rimozione spontanea di abusi o difformità, che dovranno avvenire in un tempo congruo alla loro entità, potranno essere segnalati al Comune previo deposito di SCIA o CILA, qualora gli interventi da attuare siano riconducibili alle fattispecie edilizie ammesse per il tipo di pratica scelta. Nella stesura della relativa modulistica dovrà essere altresì chiarito che le opere hanno esclusivo scopo di riportare allo stato legittimo l'immobile.

3. Dell'avvenuto ripristino della legittimità dell'immobile deve essere data comunicazione di fine lavori e accompagnata da attestazione di conformità urbanistica di tecnico abilitato.

Art. 15 - Istanze di Applicazione sanzione pecuniaria

1. In applicazione degli articoli 206 co. 2, 206 bis co. 1, 200 co. 6 della L.r. 65/2014 (o analoghi), l'interessato può richiedere l'applicazione delle suddette sanzioni, inoltrando apposita istanza all'ufficio con la seguente documentazione:

- perizia giurata redatta da tecnico abilitato, atta a dimostrare le condizioni di applicabilità delle sanzioni pecuniarie alternative alla demolizione previste dalla normativa di riferimento, così strutturata:

- Dettagliata relazione sull'impossibilità a demolire con indicazione dei pregiudizi che il ripristino comporterebbe alla parte conforme ed eventuali conseguenze, supportata da indicazioni tecniche scientifiche in merito;
- Studi, saggi e/o prove tecniche effettuate ai fini di individuare e/o quantificare le problematiche riscontrate (documentazione tecnica-risultati);
- Conclusione dettagliata e mirata delle analisi svolte con esplicito richiamo alla situazione oggetto di giuramento;

- elaborati grafici stato legittimo, stato rilevato e stato sovrapposto, a firma di tecnico abilitato, adeguatamente quotati di ogni singolo sporto o ingombro di sagoma comprensivi di piante, prospetti, sezioni (longitudinale e trasversale), quote altimetriche e quanto altro utile a identificare e quantificare le difformità oggetto di sanzione. Qualora contestualmente alla richiesta di applicazione sanzione pecuniaria, sia presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.65/2014, tali ulteriori difformità dovranno essere rappresentate sugli elaborati grafici con distinte colorazioni;

- relazione tecnica descrittiva;

- documentazione fotografica dello stato di fatto;

- calcoli analitici dei parametri di interesse, in base alla tipologia di fiscalizzazione richiesta, al fine della determinazione delle sanzioni da irrogare e/o contributi di costruzione da versare se dovuti.

Art. 16 - Stato Legittimo dell'immobile e/o dell'unità immobiliare

1. Lo stato legittimo dell'immobile e/o dell'unità immobiliare è da ricavare con riferimento alle indicazioni fornite dal vigente DPR 380/2001 e dalla L.R. n. 65/2014 e s.m.i.. Lo stesso deve essere dimostrato e rappresentato dal tecnico incaricato dagli aventi titolo al momento della proposizione di qualsiasi istanza edilizia o SCIA avente ad oggetto interventi edilizi.

Art. 17 - Proroga dei titoli abilitativi

1. Nell'atto del permesso di costruire sono indicati i termini entro i quali devono essere iniziati ed ultimati lavori.
2. La validità del Permesso di Costruire decade nel caso in cui le opere non siano iniziate entro un anno dal suo rilascio ed ultimate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori, salvo rilascio di proroghe nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia, di carattere ordinario o di carattere eccezionale.
3. Il titolare del permesso che non può usufruire di proroghe deve presentare un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata.
4. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del permesso, in contrasto con le previsioni stesse, nel caso in cui i lavori non siano stati iniziati.
5. L'eventuale istanza di proroga dovrà essere presentata entro i termini di validità del titolo a cui si riferisce.
6. I termini di cui ai precedenti commi sono da intendersi sospesi nel periodo dal 01/07 al 31/08 ai sensi del Regolamento di disciplina delle attività rumorose approvato con Delibera di C.C. n° 53 del 15/07/2011 e successive modifiche . Tali termini sono da ritenersi automaticamente prorogati come sotto riportato:
 - a) Termine inizio lavori P.D.C.: 1 (uno) anno e 2 (due) mesi dalla data di rilascio del titolo
 - b) Termine fine lavori P.D.C.: 3 (tre) anni e 6 (sei) mesi dalla data di inizio lavori;
 - c) Termine fine lavori Scia: 3 (tre) anni e 6 (sei) mesi dalla data di presentazione;
 - d) n. 2 (due) mesi ulteriori, qualora la proroga di 6 (sei) mesi indicata ai precedenti punti b) e c), risulti ricadere nel periodo "estivo" di sospensione cantieristica;
7. Le disposizioni di cui ai punti precedenti del presente articolo sono applicabili anche alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate, salvo i termini di ultimazione dei lavori che decorrono dalla data di presentazione.

Art. 18 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. È fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni di agibilità prescritte dalle leggi e dai regolamenti comunali.
2. In caso di inosservanza delle prescrizioni di cui al comma precedente, l'Amministrazione Comunale può ordinare i lavori di risanamento necessari, ovvero dichiarare inagibile un immobile o parte di esso, su proposta dell'Azienda U.S.L. o altro organo di controllo ove risulti verificata una grave mancanza dei requisiti di agibilità.

Art. 19 - Contributo di costruzione: criteri applicativi

1. Il permesso di costruire e la segnalazione certificata di inizio di attività edilizia possono comportare la corresponsione di un contributo commisurato alle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, ai sensi delle normative vigenti in materia, calcolato dal Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero dal progettista abilitato all'atto del deposito della segnalazione. Il contributo può essere rateizzato in non più di 4 (quattro) rate semestrali, comprensive di interessi legali. Il soggetto obbligato è tenuto a prestare al Comune idonee garanzie fideiussorie, secondo le modalità indicate dagli uffici. La ricevuta del versamento del contributo, in unica soluzione oppure per la prima rata, deve essere consegnata dal richiedente al momento del ritiro del permesso stesso.
2. Il contributo dovuto nel caso di segnalazione certificata di inizio attività, calcolato dal progettista abilitato con l'atto della segnalazione, deve essere versato contestualmente alla presentazione della segnalazione: in unica soluzione oppure per la prima rata.
3. Il calcolo dei contributi, le modalità di assolvimento e altre disposizioni di dettaglio sono individuate e indicate dallo specifico regolamento comunale in materia.

Art. 20 – Carico urbanistico legato a mutamento di destinazione d'uso

1. Il cambio di destinazione d'uso è subordinato alle destinazioni ammesse nelle singole zone dal vigente Piano Operativo.
2. La destinazione d'uso degli immobili e delle aree deve essere indicata nei piani di attuazione e nei progetti edilizi.
3. Fatto salvo quanto indicato dal vigente DPGRT n. 39/R/2018, il mutamento di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, comporta incremento di carico urbanistico nei seguenti casi:
 - mutamento a caduta da una all'altra di queste categorie:
 - a) industriale, commercio all'ingrosso, depositi e agricola;
 - b) residenziale;
 - c) commerciale, artigianale, direzionale e di servizi privati;
 - d) turistico-ricettiva;
 - mutamento all'interno delle categorie c) e d), sulla base di qualità e quantità del carico urbanistico, da svolgere in forma congiunta con gli Uffici comunali, quando sia variata l'utilizzazione prevalente delle singole unità immobiliari, anche con più interventi successivi. Al fine della quantificazione degli effetti sul carico urbanistico avrà in particolare incidenza la quantificazione della dotazione di standard a parcheggio da computare ai sensi dell'art. 63 del PO.
4. Si considerano interventi comportanti incremento di carico urbanistico tutti i mutamenti di destinazione d'uso – tra qualunque categoria – riguardanti edifici interessati dalla programmazione del Piano Operativo mediante specifiche schede di trasformazione.

Art. 21 - Ordinanze e interventi urgenti

1. Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi dell'articolo 50 del D. Lgs. n. 267/2000, ed alle opere eseguite in dipendenza di calamità naturali o avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale, ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.i., articolo 200, comma 2, potranno essere iniziate opere e interventi, senza il corrispondente titolo abilitativo, laddove dette opere e interventi rivestano un carattere di assoluta necessità e urgenza e siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità.
2. Nel caso di opere private di assoluta indifferibilità ed urgenza, potranno essere realizzate senza alcun titolo abilitativo sotto la responsabilità del committente, previa comunicazione da presentare prima dell'inizio lavori corredata da una relazione tecnica redatta da un tecnico abilitato che attesti la sussistenza del pericolo e le opere strettamente necessarie per il suo immediato superamento, nonché dalla documentazione fotografica relativa allo stato di fatto antecedente gli interventi. A

titolo esemplificativo sono ammesse opere di consolidamento provvisorio, distacco o smontaggio di porzioni pericolanti, puntellamenti, ecc.

3. A completa esecuzione delle opere previste, dovrà essere presentata relazione descrittiva dell'intervento effettuato a firma del tecnico incaricato che attesti l'eliminazione della fonte di rischio indicata nella comunicazione e la messa in sicurezza dell'opera, corredata da documentazione fotografica dello stato dei luoghi successivi all'intervento.

4. Le disposizioni di cui al presente capo, non esime gli interessati dal rispetto delle norme di sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008.

Art. 22 -Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. L'Amministrazione Comunale si attiene ai principi di pubblicità, trasparenza, partecipazione, efficacia ed efficienza, di amministrazione digitale, nel rispetto della normativa vigente in materia.

2. Le modalità e gli strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio sono attuati in conformità alle discipline contenute nelle Leggi n. 241/1990 e n. 190/2012, nei Decreti Legislativi n. 33/2013 e n. 126/2016.

3. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della Legge n. 241/1990 e del D.lgs. n. 39/1997.

4. Ai fini della trasparenza del procedimento amministrativo viene data pubblicità dei Permessi di Costruire rilasciati, mediante pubblicazione all'Albo Pretorio on-line per quindici giorni consecutivi.

Art. 23 - Modalità sui controlli a campione (CIL,CILA e depositi stato finale)

1. Per ciascuna comunicazione di inizio lavori (CIL/CILA) e deposito di stato finale, il servizio competenze entro il termine di 30gg. dalla presentazione, provvederà al controllo della completezza documentale della pratica e che la tipologia dell'intervento descritto rientri tra le opere e gli interventi consentiti dalla vigente legislazione;

2. Le pratiche protocollate allo sportello unico per l'edilizia (SUE) saranno sottoposte a sorteggio a campione allo scopo di provvedere ad una verifica di merito dei presupposti e dei requisiti dichiarati. Ai sensi della L.R.T. n. 65/2014, i controlli a campione e le verifiche previste saranno effettuati con le seguenti modalità:

–Il sorteggio avverrà, con frequenza mensile, il primo lunedì di ogni mese, con riferimento alle pratiche presentate nell'arco del mese antecedente il giorno di estrazione

–Saranno sorteggiate le comunicazioni col metodo "a campione", con l'ausilio di supporti adeguati a svolgere tale funzione, delle pratiche soggette al monitoraggio nella percentuale del 10%, arrotondato per eccesso. Tutte le pratiche soggette a campionamento dovranno essere riassunte, catalogate e numerate progressivamente in un apposito elenco da allegare al verbale di estrazione. L'esito del sorteggio, dovrà essere opportunamente pubblicizzato previa esposizione sui canali informativi ufficiali di cui dispone l'Ente;

3. Degli esiti delle verifiche di controllo dovrà essere redatta specifica istruttoria tecnica

4. In caso di accertata carenza dei requisiti e presupposti di legge verranno adottati i provvedimenti inibitori, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare gli atti soggetti a controllo alla normativa vigente entro un congruo termine stabilito e in ogni caso non inferiore a 30 giorni; è comunque fatto salvo il potere del Comune di assumere determinazioni in via di autotutela e/o provvedimenti inibitori/sanzionatori nell'ambito dell'attività di vigilanza di cui all'art. 193 L.R. 65/2014;

5. Il campionamento, non preclude la predisposizione di ulteriori controlli sui titoli abilitativi edilizi/urbanistici nonché delle opere realizzate o in corso di realizzazione connessi all'attività di vigilanza di cui all'art. 193 L.R. 65/2014;

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. 24 - Comunicazioni di inizio dei lavori e ulteriori adempimenti relativi alla fase di esecuzione dei lavori (impresa esecutrice, direttore dei lavori, ecc.)

1. Il Titolare del permesso di costruire, deve sempre segnalare l'inizio dei lavori secondo la modulistica unica regionale. Tale comunicazione scritta deve pervenire entro l'effettivo inizio dei lavori. In mancanza della citata comunicazione ed accertato l'inizio dei lavori saranno applicate le relative sanzioni di cui al presente regolamento.
2. La comunicazione di inizio lavori deve sempre contenere il nominativo e i dati fiscali dei seguenti soggetti, qualora previsti: direttore dei lavori, certificatore energetico, coordinatore della sicurezza sul cantiere e l'indicazione dell'impresa esecutrice unitamente ai relativi codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL, CASSA EDILE.
3. Ogni variazione successiva deve essere preventivamente comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia o allo Sportello Unico per Attività Produttive servendosi dell'apposita modulistica, firmata dai soggetti coinvolti.
4. Qualora successivamente all'inizio dei lavori, si verifichi il subentro di altra impresa, il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i relativi dati entro quindici (15) giorni dall'avvenuto subentro.
5. Non si può procedere all'esecuzione del Permesso di Costruire o S.C.I.A. in assenza delle nomina del Direttore dei Lavori, ove prescritto per Legge. Le eventuali dimissioni del Direttore dei lavori comportano la immediata sospensione dei lavori. I lavori potranno essere ripresi solo dopo la comunicazione della nomina del nuovo Direttore dei lavori e contestuale accettazione dell'incarico da parte dello stesso.
6. La comunicazione d'inizio dei lavori non costituisce, di per sé, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi. L'inizio lavori, deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi commisurati all'entità ed alla tipologia dell'intervento prospettato.
7. Il titolare del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento e delle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
8. In caso di trasferimento dell'immobile o dell'area, in relazione al quale è stato rilasciato o presentato il titolo abilitativo, il subentrante deve darne comunicazione al Comune, servendosi dei moduli allo scopo predisposti, entro quindici (15) giorni dall'avvenuto trasferimento.

Art. 25 - Comunicazioni di fine lavori e adempimenti relativi

1. I lavori si intendono ultimati quando l'opera risulti effettivamente idonea all'uso e può essere attestata l'Agibilità, fatti salvi i casi di Agibilità parziali previsti dalle vigenti normative di legge in materia.
2. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata tramite l'utilizzo della relativa modulistica unificata dal titolare del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività, congiuntamente al Direttore dei Lavori nominato, entro 30 (trenta) giorni dal termine effettivo dei lavori. Entro il predetto termine, deve altresì essere comunicata l'ultimazione dei lavori delle opere soggette a CILA, a mezzo di professionista tecnico abilitato.

Alla comunicazione, oltre alla documentazione comunque prevista per legge o in virtù delle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo, è allegato il certificato di conformità dell'opera eseguita rispetto al progetto e alle relative varianti eventualmente intervenute, nonché dell'avvenuto completo ripristino ambientale di cui al successivo comma 3.

3. Al termine di ogni opera incidente sull'integrità dei giardini e del proprio patrimonio del verde , dovrà essere depositata certificazione di avvenuto ripristino ambientale dei giardini come da progetti approvati e relative condizioni.

4. In caso di scadenza del titolo edilizio senza che i lavori siano stati ultimati, gli stessi devono essere immediatamente sospesi. Resta onere del titolare di munirsi di nuovo titolo edilizio per la ripresa dei lavori non completati.

5. Fatti salvi i termini di validità dei titoli fissati dalla normativa, per gli interventi che interessino più fabbricati ovvero che interessino porzioni di fabbricati funzionalmente autonomi, la fine lavori potrà essere presentata anche parzialmente, e nell'ambito di questi, per le singole unità immobiliari, purchè congiuntamente a tutte le parti comuni, dando atto dell'autonomia funzionale del fabbricato , della sua porzione o dell'unità immobiliare certificandone parimenti la messa in sicurezza, anche in riferimento al resto del cantiere.

6. Oltre alle prescrizioni delle norme e dei regolamenti relativi a beni culturali e paesaggio, igienico/sanitarie o di bonifica , 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.

Art. 26 - Occupazione di suolo pubblico nell'esecuzione 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:

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

2. Per la concessione di cui al presente articolo si rinvia alla disciplina contenuta negli specifici regolamenti in materia di occupazione di suolo pubblico in gestione al competente servizio comunale.

Art. 27 - Comunicazione inerenti le opere di bonifica compreso amianto e ordigni bellici

1. Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e dai regolamenti in materia, qualora nella fase degli scavi dovessero emergere suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, dovranno essere trattati e/o smaltiti come da normative vigenti dello specifico settore.

2. Le materie nocive sono rimosse e smaltite a spese del committente e a cura di impresa esercente servizi di smaltimento di rifiuti, iscritta in apposito albo, ed il sottosuolo deve essere bonificato.

3. Tutti i soggetti privati, proprietari di edifici o siti nei quali sia presente amianto libero o legato in matrice friabile o compatta, interessati da intervento edilizio, sono tenuti, prima della esecuzione dell'intervento edilizio a far eseguire da idonea ditta iscritta in apposito albo tutte quelle procedure per trattare, rimuovere e smaltire tale prodotto o gli elementi contenenti tale prodotto, nonché per bonificare l'edificio o il sito interessato, nel rispetto della normativa vigente in materia.

4. Per quanto concerne la valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi, è fatto obbligo al coordinatore per la progettazione del P.S.C. relativo al cantiere di lavoro che andrà ad insediarsi per la realizzazione dell'intervento edilizio, di procedere anche alla

valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi che potrebbero rinvenirsi durante le attività di scavo.

5. Nel caso di reperimento di ordigni bellici deve essere immediatamente disposta la sospensione dei lavori ed avvertite le competenti autorità, oltre per quanto possibile a mettere in sicurezza il cantiere e l'area circostante da pericoli per la pubblica incolumità.

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 28 - Principi generali per l'esecuzione dei lavori

1. Tutti i luoghi di lavoro in cui si eseguono lavori di costruzione, modifica, ristrutturazione, riparazione e demolizione di opere edilizie sono da considerarsi cantieri e come tali sono soggetti alla disciplina definita dalle presenti norme e dalle altre disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia urbanistico edilizia, di sicurezza e ambientale;
2. Nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi genere devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose (pubbliche e private), nonché a limitare le molestie nei confronti di terzi e a garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale;
3. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità. Le porte dovranno essere apribili verso l'interno e munite di idonei mezzi di chiusura che assicurino la non accessibilità al cantiere nelle ore di sospensione dei lavori;
4. Il cantiere che occupi spazi pubblici e/o di uso pubblico deve essere opportunamente segnalato sia di giorno che di notte, oltre che illuminato quando le condizioni di luce lo richiedano. Le segnalazioni e illuminazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori per tutta la durata dei lavori stessi;
5. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
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 nonché la caduta di materiale;
7. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio;
8. Nell'esecuzione di opere, oltre a quanto già disposto dal presente articolo, devono osservarsi le seguenti norme:
 - è vietato tenere accumulati materiali di risulta quando da ciò possa derivare pregiudizio per l'igiene e la sicurezza pubblica;
 - è vietato accumulare materiali pesanti sui solai senza che siano previste idonee opere provvisorie di puntellamento;
 - è vietato determinare scotimenti nel terreno che possano recare danni ai fabbricati vicini;
 - deve essere evitato il sollevamento della polvere usando tutte le opportune cautele durante il trasporto e innaffiando abbondantemente i manufatti ed i materiali da demolire;
 - 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;
 - è comunque vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico al di fuori della recinzione del cantiere;

9. Si dovrà evitare nel corso delle opere di recare danno o molestie ai fabbricati vicini ed ai passanti. Ogni operazione dovrà evitare di superare i limiti di rumorosità consentiti dalle leggi in vigore. Per le attività di cantiere che comportano il superamento dei limiti di rumorosità è necessario ottenere delle autorizzazioni in deroga, come previsto dalla Legge n. 447 del 1995 e s.m.i.

10. Per gli interventi di particolare complessità e/o durata per i quali è necessario allestire cantieri con ponteggi prospicienti, ovvero aderenti, agli spazi pubblici individuati nell'allegato "E" al presente regolamento, questi devono essere dotati, oltre che da tutti i presidi atti a garantire la sicurezza, da teli decorati con la riproduzione delle facciate di progetto dell'edificio oggetto degli interventi ovvero altre immagini di arte decorativa. Tali immagini dovranno essere autorizzate dall'Ufficio Suolo Pubblico/Pubblicità attraverso la valutazione della Commissione per il paesaggio.

11. Nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità oggettiva all'installazione di ponteggi sulle aree pubbliche, questi dovranno essere realizzati a sbalzo mediante mensola con sottostante altezza libera da ingombri per almeno ml. 2,50. In ogni caso dovrà essere garantita la fruibilità e accessibilità in sicurezza dei cittadini allo spazio sottostante. Tali occupazioni dovranno essere autorizzate preventivamente dall'Ufficio Suolo Pubblico.

Art. 29 - Responsabili dell'esecuzione dei lavori

1. Sono responsabili per quanto attiene alla realizzazione delle opere in conformità ai titoli edilizi rilasciati o assentiti ed alle vigenti disposizioni di legge, di pianificazione o regolamentari, il Proprietario, il Titolare del Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, il committente, il Progettista, il Direttore dei Lavori, il Titolare dell'Impresa costruttrice, ciascuno per la parte di sua competenza, nei limiti delle leggi vigenti, dei regolamenti, delle modalità prescritte dal Permesso di Costruire o S.C.I.A..

2. Il Direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti, la violazione delle prescrizioni e delle modalità esecutive contenute nei titoli abilitativi, fornendo all'Autorità Comunale competente contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. In caso contrario quest'ultima segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei Lavori, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 30 - Sospensione dell'esecuzione dei lavori

1. Sarà ordinata l'immediata sospensione dei lavori quando nelle attività di vigilanza e controllo siano accertati le seguenti condizioni:

- le opere contravvengono le leggi, gli strumenti urbanistici vigenti, il presente Regolamento Edilizio o non sono conformi a quanto definito dalle disposizioni e modalità esecutive riportate nel Permesso di Costruire o S.C.I.A. e negli elaborati in essi contenuti.
- il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o non sia stata data comunicazione scritta dell'avvenuta sostituzione dello stesso, o che non sia stato redatto il Piano di sicurezza del cantiere in base alle vigenti normative.
- il Permesso di Costruire o S.C.I.A. sia stata ottenuta e/o asseverata in base a quote o elaborati grafici e descrizione del terreno non corrispondenti al vero.

2. Notificato l'ordine di sospensione dei lavori verranno adottati i provvedimenti definitivi nei tempi e nei modi stabiliti dalle disposizioni legislative vigenti.

3. In caso di autonoma sospensione dei lavori da parte del titolare del titolo abilitativo, il DD.LL. ha l'obbligo di comunicarla al Comune entro le 48 ore successive così come comunicherà la ripresa dei lavori.

4. La sospensione dei lavori non incide sui tempi di validità del Permesso di Costruire o della SCIA. Durante la sospensione dei lavori dovrà essere garantita la custodia del cantiere.

Art. 31 - Punti fissi e di livello

1. Le proposte progettuali che dovranno essere realizzate in forza di permessi di costruire o di altri titoli edilizi previsti dalla normativa vigente, quand'essi riguardino interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione ricostruttiva, devono definire ed individuare i punti fissi e gli allineamenti principali, nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentare in materia.
2. L'Amministrazione Comunale e il committente e/o DD.LL, questi ultimi nei soli casi che presentano difficoltà oggettive a rilevare o rappresentare negli elabori progettuali punti fissi di riferimento plano/alteimetrici, hanno facoltà di chiedere e procedere all'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed alteimetrici ai quali riferire le opere edilizie. 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. Il titolare del titolo abilitativo deve fornire a sua cura e spese il personale e i mezzi necessari per le suddette operazioni.
3. Il Direttore dei Lavori è tenuto a rispettarli ed a mantenerli per tutta la durata dei lavori conformemente a quelli indicati nel progetto approvato, salvo eventuali varianti e depositi di stato finale, comunque nel rispetto delle indicazioni previste al comma 1.
4. Le disposizioni del presente articolo possono essere applicate anche nel caso le opere abbiano ad oggetto recinzioni o altri simili manufatti per i quali si renda opportuno concordare un allineamento con situazioni esistenti.

Art. 32 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. In tutti i cantieri ove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione di opere edilizie, vanno rispettate le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, incendi, e quant'altro introdotto da Leggi e/o normative specifiche di riferimento, oltre a l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti.
2. 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.
3. 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. 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 con mezzi meccanici fuori dall'ambito del cantiere, 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.
5. Il titolare di titolo abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, l'area impegnata dai lavori, comunque deve adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi.
6. Le recinzioni provvisorie devono essere alte almeno 2 metri e comunque non superiori a tre metri. In caso di lavori urgenti e/o di breve durata sono ammesse difese equivalenti consistenti in adeguata vigilanza e/o segnalazione, purché siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente;

7. Nei cantieri situati nel Centro Commerciale Naturale e nel Nucleo Generatore di Vittoria Apuana come individuati nella tavola QP1 del vigente PO, per le parti prospicienti spazi pubblici o comunque visibili da detti spazi, è prescritto l'utilizzo di recinzioni adeguate al carattere e al decoro dell'ambiente;

8. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

9. I ponteggi e le recinzioni di cantiere devono essere progettate in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'occlusione delle pubbliche visuali, garantendo uno spazio di percorrenza pedonale idoneo. Le modifiche al tracciato del flusso pedonale devono essere ridotte al minimo e devono essere installati sistemi che garantiscano la percorribilità per tutti i cittadini in sicurezza. Non è consentito mantenere in opera ponteggi su suolo pubblico per tempi eccedenti la realizzazione delle opere.

10. Le pavimentazioni degli spazi pubblici interessati da lavori o cantieri devono essere mantenute e ripristinate con gli stessi materiali di finitura evitando rappezzi e provvedendo, in caso di rottura suolo, ad un adeguato ripristino della pavimentazione esistente. Non oltre 15 giorni dalla fine lavori lo spazio del cantiere e quello di influenza dovranno essere restituiti in condizioni decorose, senza tracce dei materiali di risulta e con pavimentazioni completamente ripristinate.

11. 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.

Art. 33 - Cartelli di cantiere e documenti da conservare

1. 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:

- le opere in corso di realizzazione;
- la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- il nominativo del titolare dell'atto abilitante (obbligatorio solo in caso di persona giuridica);
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori;
- il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

2. Il cartello, della dimensione minima di ml. 0.70 x 1.00, deve essere esposto sulla porzione di cantiere prospettante area o strada pubblica o aperta al pubblico o, in mancanza, sulla intersezione di questa con l'accesso privato al cantiere.

3. In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti, copie della documentazione prevista dalla normativa specifica di settore:

- copia dell'atto autorizzativo rilasciato dal Comune o, se del caso, la segnalazione certificata di inizio attività ovvero della CILA con riportati gli estremi Comunali (protocollo e data di presentazione), corredato dei relativi elaborati del progetto;

- nel caso di opere strutturali, quelle che ricadono e/o necessitano del deposito ai sensi di Legge e/o Normative vigenti, l'attestato di deposito degli elaborati presso l'Ufficio Regionale per la tutela del territorio e relativo progetto strutturale;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto od alle caratteristiche ambientali del luogo ove si interviene; documentazione prevista in ottemperanza a quanto prescritto dalla specifica disciplina di sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D. Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 34 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. In caso di demolizioni, i pozzi neri e pozzetti dismessi dovranno essere preventivamente vuotati, disinfettati e riempiti con materiale arido inerte, così pure le fosse settiche, gli spanditoi, le fognature e le canalizzazioni sotterranee.
2. Nel caso di interventi di demolizione, scavo, bonifica o altro intervento che comporti produzione di materiale di risulta, questo deve essere smaltito in base alla normativa vigente.
3. È vietato il deposito di terreni e materiali di risulta, provenienti dalla esecuzione o dalla demolizione di opere murarie, nei cortili delle case abitate ed in genere in tutti gli spazi di ragione privata, per un tempo superiore a venti giorni dalla fine o dalla sospensione dei lavori. Entro tale termine il proprietario o l'imprenditore dei lavori deve provvedere allo sgombero ed al trasporto dei materiali suddetti negli appositi luoghi di scarico.
4. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione delle autorità ministeriali competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi al fine degli approfondimenti del caso. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 35 - Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera ed eventuali tolleranze

1. Al fine dello svolgimento dell'attività di vigilanza urbanistico-edilizia l'Amministrazione Comunale si avvale dei propri uffici nonché di ogni altro ente/autorità che ritenga opportuno. Pertanto, nei cantieri in cui si eseguono i lavori, deve sempre essere consentito l'accesso agli incaricati dei servizi comunali competenti, al personale di Polizia Municipale, agli ispettori del lavoro, ai funzionari della USL ed agli altri organi per i controlli di loro competenza;
2. Sopralluoghi di accertamento sul cantiere, anche d'iniziativa del personale comunale incaricato, possono essere eseguiti, senza alcun preavviso, fino al deposito dell'attestazione asseverata di agibilità, ove dovuto, ovvero fino alla verifica dell'effettivo completamento di tutte le opere previste nel progetto.
3. A richiesta dei suddetti soggetti devono essere esibiti il titolo abilitativo e i suoi allegati, nonché gli altri documenti che a norma del precedente art. 33 devono essere conservati in cantiere;
4. Nell'ambito delle misurazioni e verifiche sono applicate le tolleranze costruttive stabilite dalle normative di legge con carattere sovraordinato.
5. Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, responsabilità, ecc., si fa riferimento alla legislazione in materia, anche in tema di materiali, piani di sicurezza, piani di lavoro e rumore.
6. L'inosservanza delle predette norme comporta l'applicazione a carico del titolare dell'atto abilitante, del direttore dei lavori e del costruttore, delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni legislative in materia, oltre a quelle previste dal presente regolamento.

Art. 36 - Tolleranze costruttive

1. Le tolleranze costruttive sono quelle definite dalla Legge Regionale N. 65/2014 e dal Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. N. 380/01. Ai fini degli interventi edilizi si prendono a riferimento le quote progettuali legittime contenute nei titoli abilitativi, senza tenere conto delle tolleranze costruttive.

Art. 37 - Restituzione grafica delle tolleranze costruttive

1. In linea generale, la specifica delle tolleranze fornita dal legislatore orienta l'operatore del settore a valutazioni di conformità dell'opera e quindi alla verifica di rispondenza nei confronti degli atti autorizzatori, comunque denominati, cui è stata assoggetta l'opera nel corso del processo formativo del titolo abilitante.

2. Le tolleranze di costruzione realizzate nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi precedentemente rilasciati oppure presentati, non costituendo violazioni edilizie passibili di sanzionamento, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali.

3. Nei casi di cui al comma precedente, la traduzione grafica dovrà avvenire su distinto elaborato in cui, oltre alla presenza di una specifica campitura che evidenzia gli scarti di sagoma esistenti, vengano restituite le misure del progetto approvato "appaiate" a quelle in tolleranza. L'elaborato dovrà essere intitolato "tavola delle tolleranze" e dovrà contenere ogni altra verifica, anche analitica, dimostrativa del rispetto delle tolleranze ai sensi di Legge.

4. In caso di interventi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione di interi edifici o di parti di essi, i quantitativi ricostruibili sono calcolati con esclusivo riferimento a volumi e superfici legittimati dai titoli abilitativi.

Art. 38 - Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici

Nel corso dei lavori devono essere approntate soluzioni per garantire la sicurezza, percorribilità e accessibilità dei percorsi pubblici anche da parte dell'"utenza allargata". 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

Art. 39 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

Il ripristino degli spazi pubblici deve avvenire a cura e spese del privato o dell'Ente esecutore dell'intervento, osservando le modalità tecniche che saranno prescritte dal Servizio competente al momento del rilascio dell'autorizzazione; con l'autorizzazione stessa sono indicate le prescrizioni da osservare a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica. Il Comune potrà richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori

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

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 40 - 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 porzioni di edifici di nuova costruzione.

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. Tutti gli immobili, devono rispondere ai requisiti tecnici di cui al presente titolo, prescindendo dalle specifiche qualità e modalità di esercizio delle attività ivi insediate o insediabili. Le varie componenti dell'opera dovranno contribuire al raggiungimento dei requisiti di funzionalità, qualità edilizia, igiene e sicurezza.

4. Nel caso di interventi edilizi sull'edificato esistente, anche limitati a porzioni degli immobili ovvero a singole componenti funzionali o impiantistiche, dovranno essere previste le relative opere di adeguamento alle presenti disposizioni per le sole opere interessate dall'intervento;

5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è in ogni caso vietato peggiorare le condizioni igienico-sanitarie, di vivibilità e di sicurezza presenti.

6. I casi che prevedono il miglioramento dei parametri igienico-sanitari, pur nel mancato raggiungimento compiuto dei parametri "ordinari" stessi, sono ammessi mediante valutazioni tecnico discrezionali, ai sensi dell'art. 141 c. 5 lett. a) della L.R. 65/2014, asseverate da un professionista abilitato.

Art. 41 - Requisiti generali degli edifici

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici e i muri devono risultare asciutti. Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere l'eventuale umidità dovuta a condensazione e permanere asciutti. Il piano di calpestio deve essere adeguatamente isolato dal terreno.

2. I progetti edilizi relativi agli edifici e alle aree di pertinenza, ai manufatti in genere e a qualunque intervento di arredo urbano, devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di una loro corretta ambientazione, tenuto conto dello stato dei luoghi, sia per la forma che per i materiali impiegati.

3. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione ricostruttiva e ristrutturazione urbanistica, l'orientamento e la conformazione dei fabbricati devono massimizzare, ove possibile, lo sfruttamento della radiazione solare riguardo all'uso delle fonti rinnovabili di energia. Tali interventi dovranno comunque essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni in materia di edilizia sostenibile indicate nel P.O.

4. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e certificati nel rispetto dei requisiti termici ed acustici previsti dalle norme vigenti.

Art. 42 - Requisiti edilizi dei locali e degli edifici in funzione dell'uso

1. Classificazione dei locali

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento i locali si dividono nelle seguenti categorie:

- Locali di categoria "A" (locali di abitazione permanente o abitativi primari in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone):

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto poste in edifici di abitazione sia individuali che collettivi, locali studio;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;
- d) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- e) laboratori tecnico-scientifici;
- f) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

- g) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine comprendenti zone riparazione, lavaggio, controllo, vendite;
 - h) magazzini, depositi e archivi con permanenza di persone.
- Locali di categoria "B" (locali di abitazione non permanente o abitativi secondari o di servizio in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni):
- a) servizi igienici/bagni;
 - b) ingressi, corridoi, disimpegni, e vani scale;
 - c) ripostigli, stanze armadi, magazzini e depositi in genere;
 - d) autorimesse di solo posteggio;
 - e) sale di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
 - f) lavanderie e stenditoi senza permanenza di persone.

Il presente elenco non deve essere considerato esaustivo e pertanto eventuali ulteriori destinazioni d'uso potranno essere ricondotte alle suddette categorie mediante il criterio dell'analogia definito di concerto con l'Amministrazione Comunale e, qualora né ricorrano le condizioni, con la ASL competente.

2. Caratteristiche dei locali di categoria "A"

Finestre

Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire uniformemente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici finestrate e del pavimento non deve essere inferiore a 1/8, così come prescritto dal D.M. del 5/7/1975. Si considerano superfici finestrate, relativamente alla sola aerazione, ai fini dell'applicazione del presente articolo, tutte le superfici vetrate e non, purché apribili sull'esterno. Si considerano superfici finestrate, relativamente alla verifica del rapporto illuminante, ai fini dell'applicazione del presente articolo, tutte le superfici trasparenti, purché si affaccino sull'esterno.

Nel caso di interventi su edifici esistenti che eccedano la manutenzione ordinaria e che vadano a modificare la superficie dei locali, qualora la disciplina del Piano Operativo non consenta modifiche alle aperture degli stessi al fine di fruire d'aerazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'aerazione naturale dovrà essere integrata da un adeguato impianto di ventilazione meccanica controllata che provvederà sia all'immissione che all'estrazione d'aria, purché l'intervento non comporti un peggioramento delle condizioni di aeroilluminazione precedenti ad esso, ad esclusione di quanto indicato al successivo art. 43.

Dimensioni minime dei locali di abitazione

I locali di abitazione, ai sensi del D.M. 5/7/1975, devono avere le seguenti dimensioni minime:

- altezza: ml. 2,70;
- superficie: mq. 9,00.

In caso di soffitti inclinati o misti, l'altezza media ponderale non potrà essere inferiore a ml. 2,70, con un minimo assoluto di ml. 2,00, ad esclusione di quanto disciplinato dai successivi art.li 43 e 44.

I locali adibiti a stanze da letto, devono avere dimensione di almeno mq. 9,00, se per una persona, e di mq. 14,00, se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una stanza di soggiorno di mq. 14,00. Nel caso di presenza nel soggiorno di "zona cottura" la superficie minima del locale non dovrà essere inferiore a mq. 16,00.

I locali con aperture comunicanti di ampiezza complessiva pari ad almeno mq. 4,00 si considerano unico vano e, pertanto, la verifica dei requisiti igienico-sanitari (altezze, rapporti aero-illuminanti, ecc) deve essere ricondotta all'intera superficie.

Il monolocale per una persona dovrà avere superficie minima pari a mq. 28, mentre quello per due persone pari mq. 38, inclusa la superficie del locale bagno.

Sono ammissibili riduzioni delle altezze interne, anche se inferiori a quelle minime stabilite dal presente regolamento edilizio, per interventi conseguenti ad adeguamento strutturale antisismico e/o acustico e/o di coibentazione termica e previo parere favorevole dell'ASL.

Negli interventi edilizi che interessano immobili realizzati prima della data di entrata in vigore del D.M. 5/7/1975, sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 10 comma 2 della Legge n. 120/2020 (Conversione in Legge del D.L. 76/2020), alle condizioni da essa previste, fatte salve eventuali e successivi disposizioni di Legge.

I locali destinati a cucina devono essere dotati di propria finestratura, di griglia di areazione in caso di uso di gas, aspirazione all'esterno dei vapori di cottura per mezzo di idonea canna fumaria, collegata alla sommità del tetto o altra tipologia conforme alla normativa vigente.

Sono ammesse cucine in nicchia, con superficie massima pari a mq. 8, anche prive di finestratura propria, quando queste siano adiacenti ad un soggiorno o ad una sala da pranzo; l'apertura di comunicazione fra la cucina in nicchia ed il soggiorno o la sala da pranzo non dovrà essere delimitata da infissi e dovrà avere un'ampiezza pari ad almeno mq. 3,50. La verifica della superficie aereo-illuminante deve essere riferita all'intera superficie.

Si ricorda che la concentrazione della CO₂ non dovrà essere superiore a 1 ‰ negli ambienti indoor (considerando che la concentrazione della CO₂ in outdoor oscilla tra 0,3‰ - 0,4‰). La CO₂ rappresenta un tracciante degli inquinanti indoor e pertanto il non superamento della concentrazione di 1‰ fa sì che gli inquinanti con VOC, Nox , PM₁, 2.5, ecc. devono avere le concentrazioni più basse possibile negli ambienti confinati. Pertanto deve essere garantita una idonea ventilazione naturale/forzata , ovvero la corretta gestione delle aperture finestrate deve garantire il livello più basso di inquinanti indoor (ad esempio finestre anta/ribalta).

Dimensioni minime dei locali di categoria A diversi dall'abitazione

Per i requisiti igienico-sanitari degli ambienti di lavoro si deve fare riferimento al D.Lgs n. 81/2008 e alla D.G.R. Toscana n. 211 del 28/02/2022.

3. Caratteristiche dei locali di categoria "B"

I disimpegni, i corridoi, i servizi igienici e i ripostigli possono essere realizzati senza areazione e luce diretta.

I corridoi e i disimpegni dovranno avere larghezza minima pari a ml. 1,00. In caso di interventi di recupero di fabbricati esistenti, qualora tali accessori siano oggetto di modifica e non sia possibile per motivi tecnico/costruttivi conseguire la predetta dimensione minima (da documentare nella relativa pratica edilizia), sarà consentita una larghezza di ml. 0,90.

L'altezza minima dei locali di categoria "B" non potrà essere inferiore a ml. 2,40. In caso di soffitti inclinati o misti l'altezza media ponderale non potrà essere inferiore a ml 2,40, con un minimo assoluto di ml 1,80.

I bagni ed i servizi igienici in genere, possono avere accesso diretto dai locali di categoria "A" solo attraverso disimpegno, fatta eccezione per i servizi ad uso esclusivo di camere.

Le scale devono avere un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo; quelle a servizio di singole unità immobiliari, dovranno avere una pedata non inferiore a cm. 25 e larghezza minima di cm. 80 mentre quelle che costituiscono parte comune o sono di uso pubblico dovranno avere una pedata non inferiore a cm. 30 e larghezza minima di cm. 120.

Nella realizzazione di una scala principale a chiocciola, che collega ogni piano del fabbricato e/o dell'unità immobiliare, la dimensione minima della pedata di cui al paragrafo precedente, dovrà

essere verificata rispettivamente a cm. 80 o cm. 120 dal lato esterno della scala; in aggiunta a quella principale è ammessa la realizzazione di eventuali ulteriori scale a chiocciola aventi carattere di servizio, le quali potranno avere una larghezza effettiva non inferiore a cm. 70.

4. Soppalchi

I soppalchi, oltre a quanto disciplinato dal Piano Operativo, dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- l'altezza di ciascun vano posto nella porzione sottostante non risulti inferiore a ml. 2,40 e abbia almeno uno dei lati aperti;
- la superficie illuminata ed aerante sia dimensionata in relazione alla superficie totale dei pavimenti.

È ammessa la possibilità di realizzare soppalchi o palchi morti con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti se di altezza inferiore a ml. 1,80, purché il vano sottostante rispetti i requisiti igienico sanitari.

Per i luoghi di lavoro valgono le previsioni del punto 4.4 della D.G.R. Toscana n. 211 del 28/02/2022.

5. Unità immobiliari non residenziali:

- salvo quanto previsto dagli atti di governo del territorio e dalle disposizioni di settore vigenti, tutte le unità immobiliari di nuova costituzione non destinate alla residenza dovranno avere superficie utile minima, con esclusione dei servizi igienici e degli accessori, non inferiore a mq. 15.
- L'altezza interna dei locali per le destinazioni d'uso appartenenti alle sotto-categorie funzionali c.1 e b.2 come definite dall'art. 60 del vigente PO, non deve essere inferiore a ml. 2,70. In caso di destinazioni commerciali l'altezza interna è elevata a ml. 3,00, quando la superficie di vendita è superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato.
- Per i pubblici esercizi, i laboratori e locali adibiti ad attività lavorativa, l'altezza interna minima è di 3,00 ml.
- Per le attività di acconciatore, estetista, tatuatore/piercing, devono altresì essere rispettati i requisiti di cui al regolamento approvato con delibera di C.C. n. 16 del 05/03/2012 e s.m.i.;
- Restano fatte salve altezze o superfici diverse, ove ritenute comunque idonee dalla competente USL, anche in ragione della salvaguardia del patrimonio edilizio di valore storico individuato dalla strumentazione urbanistica nonché quello di valore tipologico/tradizionale degli stabilimenti balneari.

6. Casa di guardianaggio, capannone di guardianaggio e cabine degli stabilimenti balneari:

a) Casa di guardianaggio degli stabilimenti balneari:

- La casa di guardianaggio oltre ai vani destinati al servizio dello stabilimento balneare, per definizione, al suo interno comprende un alloggio ad uso esclusivo del gestore/guardiano e della sua famiglia. I locali del suddetto alloggio, di norma collocati al piano primo della casa, dovranno possedere i requisiti minimi previsti per le unità residenziali ad eccezione delle seguenti deroghe sulle altezze utili interne:
 - Nel caso di alloggi legittimamente esistenti alla data di approvazione del presente regolamento e sui quali risultano emessi regolare autorizzazioni sanitarie e/o dichiarazioni igienico sanitarie fornite sul presupposto di coerenza con le pre-esistenti disposizioni regolamentari in materia, anche in caso di modifiche interne con interventi che vanno dalla manutenzione straordinaria fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, esclusa la modifica della quota di imposta dei solai di

calpestio del piano primo, gli stessi potranno mantenere le altezze utili preesistenti comunque non inferiori ai livelli prestazionali dei requisiti igienico-sanitari e di microclima ammessi per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi stabiliti in applicazione della LR n. 5/2010 e riportati nel presente regolamento.

b) Capannone di Guardianaggio degli stabilimenti balneari:

- Il capannone di guardianaggio, in alternativa alla destinazione di casa di guardianaggio, oltre ai vani destinati al servizio delle attività commerciali attinenti la balneazione (ristorazione, bar ecc.. annesse all'attività balneare), può comprendere vani/locali di guardianaggio al solo uso esclusivo del gestore/guardiano e della sua famiglia, il quale potrà utilizzarli solo ed esclusivamente durante il periodo stagionale di apertura dello stabilimento balneare.
- i suddetti locali di guardianaggio, visto il periodo limitato di utilizzo, potranno avere altezze interne utili inferiori ai minimi previsti per le unità residenziali a condizione che siano comunque garantiti i livelli prestazionali dei requisiti igienico-sanitari e di microclima ammessi per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi stabiliti in applicazione della LR n. 5/2010 e riportati nel presente regolamento.

c) Cabine adibite a spogliatoio e servizi igienici e/o docce negli stabilimenti balneari:

- Al fine di tutelare la tipologia architettonica e dimensionale delle cabine negli stabilimenti balneari e la loro linearità prospettica, caratteristica fondamentale del paesaggio balneare riconosciuto come valore fondante da tutelare nel PIT, considerato che le stesse sono caratterizzate dalla ventilazione costante interna dovuta dall'aperture esistenti tra il tetto e i pannelli di tamponamento, l'altezza interna utile delle stesse potrà essere mantenuta nella misura di quella esistente anche nei casi di sostituzione e/o nuova costruzione, il tutto in deroga ai minimi previsti dal D.M. 05/07/1975 e successive modifiche od integrazioni.
- il piano terreno della casa/capannone dovrà comunque essere destinato prevalentemente ai servizi dello stabilimento balneare, e dovranno possedere i requisiti minimi indicati ai punti precedenti.

7. Per la definizione delle altezze di cui al presente articolo e, più in generale, di tutti i parametri urbanistici ed edilizi, deve farsi riferimento al D.P.G.R. n. 39/R/2018. L'altezza media ponderata o ponderale si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume netto del locale per l'area netta del pavimento.

8. In riferimento alla presente disciplina igienico-sanitaria sono fatte salve le eventuali normative sovraordinate di carattere nazionale e regionale.

Art. 43 – Valutazioni tecnico discrezionali relative ai requisiti di edifici esistenti

1. Le seguenti disposizioni relative alle valutazioni tecnico discrezionali sono riferite a quanto disposto dall'art. 141 c.5 lett. a) della L.R.65/2014 in materia di rispondenza del progetto ai requisiti igienico-sanitari. Eventuali casistiche al di fuori di quelle sotto elencate si configurano quali deroghe ai sensi dell'art.141 c.5 lett. d) rilasciate dalla USL competente.

2. 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 (CO₂) oltre un valore soglia considerato come limite di disagio per aria contaminata. Sulla base delle superfici e altezze del D.M. 5.7.1975 e del presente regolamento si assumono come cubo d'aria regolamentare i seguenti valori dimensionali:

	Superficie (mq.)	Altezza (ml.)	Volume (mc.)
Camera doppia/soggiorno	14,00	2,70	37,80
Camera singola/altri locali primari (studio ecc.)	9,00	2,70	24,30
Cucina	9,00	2,70	24,30

Soggiorno/angolo cottura	16,00	2,70	43,20
--------------------------	-------	------	-------

3. 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:

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

$VOL_{incr\ min}$ = 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 $VOL_{incr\ min}$

4. Nei soli casi di interventi sui locali di unità immobiliari abitative che presentino legittimamente condizioni difformi dai requisiti igienico sanitari indicati dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 in materia di valutazioni tecnico discrezionali ai sensi dell'art. 141 c. 5 lettera a) della L.R. 65/2014 per i progetti di trasformazione di organismi edilizi, ancorché implicanti frazionamenti e mutamenti di destinazione d'uso, e sanatorie ordinarie. Resta fermo che le soluzioni progettuali non dovranno creare peggioramenti dei requisiti igienico-sanitari preesistenti.

5. 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. 42. 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" o assimilate 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.

6. 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).

Art. 44 - Requisiti igienico-sanitari per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi (L.R. n. 5/2010)

1. Qualora ammesso dai vigenti strumenti urbanistici e nei limiti prescritti dalla L.R. n. 5 del 08/02/2010, i progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono assicurare i seguenti livelli prestazionali igienico sanitari:

- a) i vani del sottotetto ad uso abitativo devono avere un'altezza media interna netta non inferiore a ml. 2,30 con altezza minima in gronda di almeno ml. 1,50, i vani accessori devono avere un'altezza media interna netta non inferiore a ml. 2,10 con altezza minima in gronda di almeno ml. 1,30. Gli spazi di altezza inferiore devono essere chiusi con opere murarie o arredi fissi, eccetto che tali spazi di minore altezza risultino in corrispondenza delle fonti di luce diretta. In detti vani deve inoltre essere garantito un idoneo microclima a seguito di interventi di isolamento termico, in particolare del tetto;
- b) deve essere garantito per i locali di abitazione il volume minimo di cui al DM 5/7/75, pari a 24 mc. per una camera per una persona e a mc. 38 per la camera per due persone e per il soggiorno; di conseguenza al diminuire dell'altezza dovrà corrispondere un aumento della superficie. Quindi qualora l'altezza media sia di ml. 2,30 la superficie minima è mq.10,50 per la camera per una persona e di mq. 16,50 per la camera per due persone ed il soggiorno;
- c) in tutti i locali ad uso abitativo deve essere garantito il fattore medio di luce diurna del 2% come indicato nel DM 5/7/75; qualora siano presenti solo finestre verticali sarà accettato un rapporto illuminotecnico pari ad 1/8; qualora non si raggiunga tale valore, il fattore medio di luce diurna potrà essere garantito anche con apertura di finestre zenitali. Considerati i limiti di una finestra zenitale (ridotta possibilità di utilizzo per l'aerazione in quanto vincolata alle condizioni meteo, compromissione del benessere visivo, interferenza con sbocchi a tetto di: canne fumarie, canne di esalazione, condotti di impianti di ventilazione meccanica o climatizzazione) deve essere comunque privilegiata anche per i locali sottotetto la dotazione di finestre a parete;
- d) Nei locali abitativi deve essere garantito quanto stabilito dalla norma UNI EN 16798-1 che stabilisce i requisiti minimi di qualità per l'ambiente interno negli edifici, trattando aspetti quali comfort termico, la qualità dell'aria (strettamente legata alla ventilazione degli spazi), l'umidità, l'illuminazione e l'acustica.. Pertanto nei locali ad uso abitativo deve essere sempre garantita la ventilazione naturale, la ventilazione meccanica controllata è ammessa solo per i locali di servizio o come integrazione nei locali di abitazione in cui la ventilazione naturale esistente non risulti adeguata e sufficiente. Le caratteristiche degli impianti di ventilazione meccanica devono rispettare le vigenti norme UNI EN;
- e) nel caso di sola finestratura zenitale, per garantire la ventilazione anche con condizioni meteo avverse, questa deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata;
- f) nel caso di locale sottotetto dotato di doppia finestratura, sia verticale che zenitale, si considera adeguato sia per l'aerazione che per l'illuminazione il rapporto di 1/8 della superficie del pavimento, da raggiungere sommando le superfici finestrate apribili; qualora la finestratura apribile sia minore di 1/8 della superficie del pavimento e comunque non al di sotto di 1/16, la ventilazione naturale deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata a funzionamento costante;
- g) le finestre zenitali apribili devono rispettare le distanze previste dalla norma UNI 7129 rispetto allo sbocco di canne fumarie di impianti a gas; le medesime distanze devono essere rispettate a che da canne di esalazione, condotti di scarico di impianti di ventilazione meccanica o climatizzazione. Al fine di evitare fenomeni di ritorno inoltre è opportuno mantenere una distanza di almeno ml. 5,00 dallo sbocco di canne fumarie di impianti di riscaldamento a combustibile liquido o solido (caminetti, stufe, termosifoni), e di almeno ml.

10,00 dallo sbocco di canne fumarie e cappe di aspirazione di laboratori di produzione alimentari;

h) devono essere previste idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici nonché garantito il rispetto dei requisiti acustici passivi.

2. Le superfici e i volumi dei locali sottotetto recuperati ai fini abitativi per effetto della L.R. 05/2010:

- a) non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti;
- b) non sono computate ai fini delle superfici minime e dei requisiti igienico-sanitari fissati dalla normativa vigente per le unità residenziali.

Art. 45 - Disposizioni generali sulle distanze

1. Si definisce "distanza", ai sensi dell'art. 40 del DPGR 39/R/2018 la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Ai fini del rispetto della distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui all'articolo 9 del D.M. 1444/1968 la misurazione è effettuata perpendicolarmente alle pareti stesse, utilizzando il metodo lineare

2. Al fine della determinazione delle distanze si pongono le seguenti definizioni:

- a) per parete finestrata si intende la struttura perimetrale verticale delimitante la sagoma esterna dell'edificio, sulla quale risultano ricavate una o più aperture di cui anche una sola identificabile come "finestra";
- b) per finestra si intende una qualsiasi apertura, porte incluse ed escluse le luci come definite dal codice civile, posta sulla parete come precedentemente definita, finalizzata a consentire, oltre all'affaccio frontale verso le aree adiacenti, il passaggio di luce ed aria negli ambienti retrostanti. Non costituiscono invece pareti finestrate le pareti prive di aperture e le pareti che presentino solo porte di accesso a locali tecnici;
- c) non sono considerate pareti continue, costituendo di fatto fronti distinti, variazioni di allineamento della facciata per arretramento o avanzamento nella misura minima di 50 cm.

3. Il Progettista all'atto di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire o S.C.I.A., allega uno schema grafico del computo delle distanze dal limite di confine di proprietà, dal limite di lotto urbanistico, di distanza dai fabbricati e dalle strade.

4. Sono applicabili tutte le normative sovraordinate di carattere nazionale e regionale in materia di deroga al rispetto delle distanze, dai confini di proprietà, tra gli edifici, a protezione del nastro stradale e di altezza massima degli edifici, ecc., nei limiti dalle stesse definiti.

Art. 46 - Distanze minime tra edifici e dai confini

1. Le distanze minime da osservare nella progettazione e attuazione degli interventi edilizi sono disciplinati e specificati nel vigente Piano Operativo (art. 58).

2. Le distanze non potranno in ogni caso essere inferiori ai minimi previsti dal codice civile e a quanto stabilito dal DM n. 1444/1968.

Art. 47 - Dotazioni impiantistiche

1. Ogni edificio deve essere dotato di idonei sistemi impiantistici in base alle richieste normative specifiche per gli usi previsti.

2. Gli impianti devono comunque comprendere almeno quello idrico, elettrico, nonché quello per la produzione d'acqua calda sanitaria e di riscaldamento: è ammessa deroga motivata per gli edifici ad uso artigianale, industriale e deposito in relazione al tipo di attività svolta;
3. Gli impianti idrici dovranno assicurare il risparmio dell'acqua potabile mediante sistemi di riduzione e regolazione della pressione e dispositivi di areazione del flusso. Ove le condizioni di esercizio della rete pubblica lo rendano necessario, gli immobili dovranno dotarsi in forma singola o condominiale d'impianto autoclave a gestione privata. Ogni unità immobiliare dovrà comunque essere provvista di un contatore. E' fatto espresso divieto di derivarne nuove utenze non autorizzate.
4. Gli insediamenti artigianali e industriali che utilizzano acqua nel ciclo produttivo, dovranno essere provvisti di sistemi di depurazione delle acque reflue al fine di prevederne l'accumulo ed il riutilizzo per gli usi compatibili;
5. I nuovi insediamenti dovranno essere dotati di sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque meteoriche in conformità a quanto disposto dagli strumenti urbanistici.

Art. 48 - Progettazione degli impianti

1. La redazione del progetto impiantistico è dovuta per l'installazione, la trasformazione e/o l'ampliamento delle tipologie d'impianto indicate dall'art. 5 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici).
2. L'obbligo di progettazione è escluso nei soli casi di manutenzione ordinaria degli impianti intesi come gli interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso, nonché a far fronte ad eventi accidentali, e che comunque non modificano la struttura dell'impianto su cui si interviene o la sua destinazione d'uso secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente.
3. Se associati a interventi edilizi per i quali necessita titolo abilitativo, i progetti devono essere depositati contestualmente alla richiesta del Permesso o deposito della SCIA .
4. Per il rifacimento o l'installazione di nuovi impianti negli edifici già dotati di abitabilità o agibilità, il progetto degli impianti deve essere depositato presso lo Sportello del Comune entro 30 giorni dalla data di fine dei relativi lavori, contestualmente al deposito della dichiarazione di conformità di cui all'art. 5 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37.
5. Non sono invece soggetti al deposito del progetto presso il Comune, i lavori di ampliamento, di trasformazione e di manutenzione straordinaria su impianti esistenti, ove non occorranza i titoli abilitativi.

Art. 49 - Documentazione di progetto e varianti allo stesso

1. I progetti degli impianti depositati dovranno contenere i seguenti elementi documentali essenziali:
 - Relazione tecnica che descriva le caratteristiche tecnologiche dell'impianto, né espliciti il dimensionamento e né dimostri la rispondenza alla normativa tecnica vigente;
 - Schema planimetrico-distributivo dell'impianto con ubicazione delle sue principali componenti;
 - Schema funzionale dell'impianto con descrizione delle caratteristiche tecnico prestazionali degli elementi che lo compongono.
2. Le varianti avvenute in corso d'esecuzione al progetto depositato, devono essere prodotte all'atto del deposito dell'attestazione asseverata di agibilità, quale parte integrante della dichiarazione di conformità, o certificato di collaudo degli impianti, ovvero, negli altri casi entro 30 giorni dalla data della fine dei relativi lavori.
3. In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo, ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di

rifacimento. Nella relazione tecnica deve essere espressamente indicata la compatibilità delle nuove componenti d'impianto con le componenti preesistenti.

Art. 50 - Collegamento alle reti tecnologiche

1. L'allaccio alle reti tecnologiche dovrà avvenire in stretta conformità a quanto prescritto dai regolamenti degli Enti Gestori dei relativi servizi;
2. La realizzazione delle opere di allaccio alle reti dei pubblici servizi è subordinata al rispetto di tutte le norme tecniche e procedurali vigenti in materia e alla specifica autorizzazione da ottenere da parte degli enti gestori, delle reti e, per quanto riguarda la manomissione del suolo pubblico, dall'ente proprietario del sedime interessato dai lavori;
3. Gli allacci provvisori a servizio dei fabbricati removibili, destinati ad attività temporanee, verranno rimossi integralmente al termine della attività. È vietato allacciare alle reti tecnologiche gli annessi rurali destinati alle attività agricole amatoriali, fatta eccezione per gli allacci di acqua dovuti a pilozzi o pozze per lavaggio mani o ortaggi e comunque legati all'uso agricolo.
4. Le trasformazioni urbanistico edilizie potenzialmente incidenti sull'efficienza e la funzionalità dei servizi essenziali erogati sono subordinate alla preventiva acquisizione di specifici pareri preventivi degli enti gestori (Enel, Gaia, ecc).

Art. 51 - Requisiti prestazionali del comfort e di sostenibilità ambientale degli edifici

1. Fatti salvi i casi di legge e fatte salve specifiche disposizioni contenute nel presente regolamento, quanto di seguito si applica soltanto nei casi di nuova edificazione, addizioni volumetriche, sostituzione edilizia, ristrutturazione importanti di edifici pre-esistenti.

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI. Per gli obblighi relativi alle prestazioni energetiche degli edifici si rinvia integralmente alle disposizioni Regionali e Nazionali in materia.

OBBLIGHI PRODUZIONE ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI. 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 del D.Lgs. 3.3.2011 n. 28 nonché del D.Lgs. 08/11/2021 n. 199 e successivi aggiornamenti.

GESTIONE DEI RIFIUTI. 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.

RIDUZIONE DEI CONSUMI IDRICI. Negli interventi che riguardino la costruzione e/o il mero rifacimento degli impianti idrici, sono prescritte soluzioni per favorire il recupero del ciclo delle acque e la riduzione dei consumi idrici. A tal fine si dovrà prevedere una riduzione dei consumi di acqua potabile mediante l'impiego di adeguati sistemi quali cassette wc a doppio pulsante o "acqua stop", contabilizzazione separata (contatori singoli), miscelatori di flusso dell'acqua e dispositivi frangi getto e riduttori di flusso, decalcificatori, dispositivi di controllo a tempo applicati ai singoli elementi erogatori (per edifici pubblici o di uso pubblico/collettivo).

INQUINAMENTO ACUSTICO. 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.

INQUINAMENTO ELETTRROMAGNETICO. Al fine di ridurre il più possibile l'esposizione ai campi elettromagnetici in caso di sorgenti significative a frequenza industriale, ovvero di cabine di trasformazione, quadri elettrici di organismi abitativi (più di una unità abitativa), linee interrate a media e alta tensione, in adiacenza ai locali appartenenti alle unità abitative dovrà essere valutata l'intensità delle esposizioni e nel caso dovranno essere predisposte schermature adeguate ai sensi di legge.

Art. 52 - Requisiti di accessibilità, barriere architettoniche e di sicurezza

1. Relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche, si rinvia integralmente alle disposizioni nazionali e regionali della L. 9. 1.1989 n. 13, del D.M. Lavori pubblici 14.6.1989 n. 236, della L.R. 9.9.1991 n. 47 e del D.P.G.R. 29.7.2009 n. 41 e successive modifiche e integrazioni.
2. 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 e successive modifiche e integrazioni.
3. Le rampe carrabili di accesso ai locali dovranno essere realizzate come da normative di cui al comma 1.
4. 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.
5. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere mantenute dal punto di vista del decoro e dell'igiene: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

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

Art. 53 – Strade

1. E' l'area comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che le pertinenze pedonali (marciapiedi) incluse la banchina, gli argini, parapetti e simili, ivi comprese le fossette laterali di scolo delle acque piovane. Le strade così intese sono delimitate dal ciglio stradale.
2. I progetti di competenza del SUE comportanti l'apertura e/o modifica di passi carrai, realizzazione e/o modifica di recinzioni che vadano ad incidere su marciapiedi o su viabilità pubbliche o di uso pubblico dovranno essere corredate di nulla osta da richiedere agli uffici competenti (Servizio LL.PP. e Comando di Polizia Municipale).

Art. 54 - Chioschi/dehors su suolo pubblico

1. Per le installazioni di chioschi/dehors su suolo pubblico si rimanda alle disposizioni previste dal Regolamento per l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria e/o altri regolamenti in materia dell'Ente.

Art. 55 - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

1. La realizzazione e/o l'installazione di attrezzature di interesse pubblico quali ad esempio cabine elettriche, cabine telefoniche, pensiline e paline a servizio del trasporto pubblico, cassette per la raccolta della posta, apparecchi bancomat, armadietti telefonici e quadri elettrici, deve essere preventivamente concordata con i competenti uffici comunali e, qualora le stesse siano da collocarsi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, alla Commissione Comunale per il Paesaggio ai fini di un corretto inserimento ambientale.
2. Gli enti gestori devono garantire la piena efficienza e il decoro di tali strutture.

Art. 56 – Numerazione e toponomastica

1. In caso di costruzione di nuovi edifici, di creazione di nuove unità immobiliari o di apertura di nuove porte di accesso ai fabbricati esistenti, il proprietario o altro avente titolo, deve richiedere ai competenti uffici comunali il numero civico da applicarsi in prossimità degli ingressi prima del deposito delle attestazione di agibilità qualora dovute.
2. La numerazione sarà di norma eseguita su tavolette di porcellana di forma, dimensioni e colori uguali a quelle adottate dal Comune e sarà a carico dei rispettivi proprietari. I numeri civici e gli eventuali loro subalterni assegnati dall'ufficio comunale competente, devono essere apposti

in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o di uso pubblico e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile.

3. Nel caso di soppressione di accessi, ovvero di abbattimento di edifici non preordinati alla ricostruzione, resta l'obbligo di notificare al Comune i numeri soppressi.

4. E' riservata all' A.C. la potestà di applicare e mantenere, sulle recinzioni e/o pareti di manufatti privati prospicienti strade o altri spazi pubblici o di uso pubblico, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, lapidi commemorative.

Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 57 - Aree verdi

1. L'Amministrazione Comunale riconosce il verde come elemento ambientale indispensabile e necessario del contesto urbano. Il verde favorisce il miglioramento della qualità urbana, attraverso i benefici che le specie vegetali arboree apportano al microclima, alla qualità dell'aria, al ciclo delle acque, e contribuisce alla salvaguardia della biodiversità. Oggetto di tutela sono pertanto sia il patrimonio verde di proprietà pubblica sia quello di proprietà privata. La tutela si realizza definendo le modalità di intervento sulle aree verdi e le trasformazioni del territorio più consone al mantenimento della vegetazione esistente.

2. Per le modalità esecutive di gestione si rimanda al Regolamento Comunale per la tutela del verde pubblico e privato.

Art. 58 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

1. L'Amministrazione Comunale, anche considerato il valore estetico del verde, persegue la cura e la conservazione di tutte le aree verdi e di tutti i giardini, in particolare di quelli di pregio ambientale storico-paesaggistico; Parchi e giardini di interesse storico, architettonico e ambientale, sono identificati con apposita simbologia nella tavola QP1 del Piano Operativo e gli interventi, anche di carattere manutentorio degli stessi, devono essere conservativi e possibilmente tendere al ripristino delle originarie architetture vegetali attraverso la predisposizione di studio agronomico-paesaggistico da figura professionale specializzato, secondo i disposti dell'art. 23 delle N.T.A. del P.O.

Art. 59 - Tutela delle acque pubbliche e private

1. Al fine di salvaguardare il sistema idrogeologico consolidato è fatto obbligo di mantenere in buone condizioni di funzionalità e garantire adeguata manutenzione di fossi, scoline e canalizzazioni, anche diverse da quelle individuate dal reticolo idrografico Regionale. Non è consentito interrompere la continuità del deflusso delle acque nei fossi e nei canali di scolo senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate e/o deviate dalla sede originaria.

2. I privati che intervengono sulle opere di cui al comma 1 devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- è vietata la copertura e il tombamento dei corsi d'acqua pubblici e privati quali fossi, canali e scoline e comunque anche in caso di attraversamento non potrà essere ridotta la sezione idraulica di sicurezza relativa alla portata con tempo di ritorno duecentennale;

- al fine di garantire adeguata manutenzione di scoline e fossi e riduzione del rischio idraulico, le recinzioni ed i fabbricati e/o manufatti aventi rilevanza edilizia dovranno mantenere una distanza minima dal ciglio pari alla metà della larghezza degli stessi, con un minimo di ml. 1,20 (sono fatte salve eventuali distanze maggiori prescritte da Leggi e Regolamenti Idraulici vigenti);

- dovrà essere garantita la manutenzione e, ove necessario, il ripristino della vegetazione spondale.

Art. 60 - Gestione dei tratti di canali tombati

1. Il PO individua i tratti di canali tombati riconducibili alle norme di gestione di cui alla L.R. 41/2018. Nel caso in cui un tratto coperto/tombato attraversi proprietà private, sulle aree interessate i proprietari dovranno porre in atto cautele atte a garantire la funzionalità idraulica del reticolo nonché consentire l'accesso per la manutenzione o qualsiasi altro intervento necessario alla tutela e funzionamento del corso d'acqua da parte dell'Ente gestore. E' fatto divieto di eseguire o installare qualsiasi opera/manufatto al di sopra del tratto interessato dal passaggio.
2. Nel caso di interventi edilizi riguardanti il lotto privato e posti in prossimità del tratto di corso d'acqua di cui al comma precedente, dovrà essere acquisito preliminarmente atto di assenso dell'Ente competente che potrà prescrivere condizioni esecutive e/o gestionali.
3. Le aree interessate dal passaggio del canale ancorché ricadenti su suolo privato, ai fini della quantificazione della superficie fondiaria (SF) a riferimento per gli interventi edilizi e ai sensi degli art.li 4 - 5 del D.P.G.R. n. 39/R/2018, sono da considerarsi quali aree destinate a dotazioni territoriali (DT).

Capo IV – Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche

Art. 61 - Approvvigionamento idrico, smaltimento reflui e distribuzione dell'energia elettrica

1. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile, attinta, salva dimostrata impossibilità tecnica, dall'acquedotto pubblico, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.
2. Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico si rinvia integralmente alle disposizioni dell'ente gestore del servizio.
3. Tutti gli scarichi devono essere preventivamente autorizzati, fatti salvi gli scarichi di acque reflue domestiche che recapitano in reti fognarie che sono ammessi nell'osservanza dei regolamenti fissati dal gestore del servizio idrico integrato.
4. Tutti gli scarichi sono disciplinati in funzione del rispetto degli obiettivi di qualità dei corpi idrici e devono comunque rispettare i valori limite previsti nell'allegato 5 alla parte terza del D.Lgs. 152/2006 e della vigente normativa regionale.
5. Gli scarichi di acque reflue industriali e urbane che non recapitano in pubblica fognatura sono soggetti ad autorizzazione da parte degli Enti competenti.
6. Per gli scarichi di acque reflue domestiche e assimilate che non recapitano in pubblica fognatura si rinvia integralmente al regolamento Comunale approvato con Deliberazione di C.C. n. 62 del 19.12.2018.
7. Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata dalle linee elettriche, dalle sottostazioni e dalle cabine di trasformazione, dagli impianti per la derivazione d'utenza. La rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica sono di competenza dell'Ente gestore. Ciascun edificio ad uso abitativo deve essere dotato di fornitura di energia elettrica.

Art. 62 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Le raccolte differenziate sono attivate al fine dell'ottenimento degli obiettivi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 205, comma 1 del D. Lgs. 152/2006.
2. Il sistema di raccolta dei rifiuti urbani si compone principalmente degli impianti e dei servizi di raccolta quali isole ecologiche di base, servizi di raccolta domiciliare ("porta a porta"), isole

interrate, piattaforme ecologiche, centri di raccolta dei rifiuti urbani ed assimilati. La rete e gli impianti per la raccolta dei rifiuti urbani sono di competenza dell'Ente gestore del servizio.

3. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori idonei, secondo quanto disciplinato dall'ente gestore del servizio.

4. I recipienti per la raccolta differenziata dei rifiuti domestici, dovranno essere posti esclusivamente su area privata in punti facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e con preferenza di collocazione, qualora possibile, all'interno dell'invito degli accessi pedonale e/o carraio. In ogni caso gli stessi non dovranno intralciare le operazioni di entrata/uscita delle vetture all'interno del lotto.

Art. 63 – Distribuzione del gas

1. Il sistema di distribuzione del gas si compone delle condotte di distribuzione, delle cabine di prelievo del gas, delle cabine di riduzione di distretto e degli impianti per la derivazione d'utenza (allacciamenti).

2. In caso di interventi di nuova costruzione il gruppo di misura a valle della derivazione d'utenza (contatore) deve essere installato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno.

3. La rete e gli impianti di distribuzione del gas sono di competenza dell'Ente gestore del servizio.

Art. 64 – Ricarica dei veicoli elettrici

1. L'installazione di punti di ricarica a servizio di immobili e relative pertinenze può essere eseguita senza alcun titolo abilitativo – come previsto nel glossario dell'edilizia libera approvato con D.M. 02/03/2018 - nel rispetto delle eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico o idraulico, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al d.lgs. n. 42/2004).

2. Gli interventi indicati al comma 1 devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- il punto di ricarica deve essere conforme ai vigenti standard tecnici e di sicurezza;
- l'installazione deve essere effettuata da un soggetto abilitato e nel rispetto delle norme di sicurezza;
- l'installatore deve rilasciare un certificato di conformità dell'impianto e del suo funzionamento alle norme di sicurezza elettrica.

3. Per tutti gli edifici di nuova costruzione o sottoposti ad interventi di ristrutturazione importante, debbono essere rispettate le disposizioni sull'installazione di dispositivi di ricarica previsti dal D.Lgs 48/2020.

4. La realizzazione di infrastrutture di ricarica, qualora consentite dagli strumenti urbanistici comunali è subordinata alla presentazione di idoneo titolo abilitativo secondo le disposizioni di Legge.

Art. 65 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, cogenerazione e reti di teleriscaldamento

La rete e gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento sono di competenza dei gestori titolari.

Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 66 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed essere inserite armonicamente nel contesto ambientale. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici in condizioni di decoro, idoneità igienica e di sicurezza, realizzando a tal uopo tutti gli interventi necessari. Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.

2. Il Comune, a salvaguardia del pubblico decoro, del buon ordine e della pubblica incolumità può imporre l'esecuzione di opere di riparazioni, di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, ordinare rimozioni e ripristini di eventuali opere in contrasto con le disposizioni del presente Capo; in caso di inadempienza del privato il Comune provvede d'ufficio a spese a carico del soggetto tenuto all'esecuzione delle stesse.

Art. 67 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio, nonché disposizioni di particolare tutela e piano del colore

Al fine di salvaguardare la qualità dell'aspetto esteriore degli edifici (intonaci, elementi decorativi e tinteggiature) negli interventi edilizi, si rimanda alla disciplina contenuta nel Piano del Colore allegato al presente regolamento.

Art. 68 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Gli aggetti e le sporgenze di cui al presente articolo non devono comunque costituire pericolo per le persone o le cose e non devono essere d'ostacolo o impedimento per persone con ridotta od impedita capacità motoria o sensoriale; è fatta salva a tal riguardo l'applicazione della vigente disciplina in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Art. 69 - Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del Piano Operativo nonché dal Codice della Strada, ovvero quando gli allineamenti non derivino da specifiche norme dello stesso Piano Operativo, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti per comprovati motivi estetici, funzionali, ambientali e di sicurezza del traffico.

Art. 70 - Coperture degli edifici

1. Nelle coperture a tetto la pendenza delle falde non deve essere superiore al 33%.

2. Qualora ammessa, la creazione di terrazze a tasca su coperture inclinate è consentita esclusivamente sulle porzioni di falda non prospicienti le vie e/o spazi pubblici o di uso pubblico.

3. Ai fini della salvaguardia dei caratteri architettonici e paesaggistici e delle specificità locali, per gli immobili classificati nel Piano Operativo B1, B2, E2, E3 e E4, per quelli privi di classificazione nelle zone A, A1, A2 e per quelli ricadenti nel territorio rurale è fatto divieto la creazione di terrazze praticabili al di sopra degli stessi, o porzioni di tali, aventi numero di piani fuori terra maggiore o uguale a 2. È ammessa invece la realizzazione di coperture inclinate ovvero coperture piane prive di parapetti, ringhiere e terminali di scale.

4. Eventuali elementi decorativi e/o architettonici non strutturali (aggetti ornamentali), non potranno eccedere i cm 30 rispetto al profilo di sagoma dell'edificio oggetto di intervento, così come definito dall'art. 34 del DGRT 39R/2018.

5. Nella realizzazione delle aperture in falda e dei lucernari deve prevalere su ogni altro criterio di giudizio il corretto inserimento architettonico sia in relazione alla tipologia del fabbricato che a quella della copertura. Devono essere in ogni caso rispettate le indicazioni del vigente P.O. con le seguenti ulteriori precisazioni:

- non è ammessa la realizzazione di lucernari non integrati nella copertura;

- i vetri dovranno essere del tipo antiriflesso;
- siano posizionati il più possibile lontano dalla linea di gronda.

6. Non è ammessa la realizzazione di nuovi abbaini.

Art. 71 - Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici)

1. Per le prescrizioni e modalità esecutive si rimanda integralmente al Piano del Colore allegato al presente regolamento.

Art. 72 - Serramenti esterni degli edifici

1. Per le prescrizioni e modalità esecutive si rimanda integralmente al Piano del Colore allegato al presente regolamento.

Art. 73 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe e cartelloni pubblicitari

1. Per le prescrizioni e modalità esecutive ai fini dell'inserimento ambientale, si rimanda integralmente al Piano del Colore allegato al presente regolamento. Per quanto concerne la collocazione e le caratteristiche delle insegne di esercizio e degli altri elementi di cui al presente articolo le stesse dovranno rispettare altresì le prescrizioni del vigente "Regolamento per l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria".

2. Relativamente alle tende solari per esercizi commerciali, si prescrive altresì che le stesse siano costituite da teli in tessuto o materiale simile sostenute da montanti inclinati. Le tende direttamente aggettanti sul suolo pubblico dovranno essere di tipo retrattile e dovranno avere teli in tinta unita. Sulle tende è permesso riportare solo il nome della ditta, il logo e/o l'indicazione dell'attività svolta.

Art. 74 - Beni culturali e edifici storici

1. Ogni intervento su edifici (o parti di essi) vincolati ai sensi del titolo II del Dlgs 42/2004 (beni culturali) deve garantire il rispetto e la conservazione degli elementi che, singolarmente o nel loro complesso, sono oggetto di tutela. Tali interventi sono soggetti al preventivo rilascio di autorizzazione da parte della Soprintendenza.

2. Per gli altri edifici presenti sul territorio classificati di valore e/o interesse storico o documentale dal Piano Operativo è prescritta la conservazione degli elementi aventi caratteristiche storico-artistiche o architettoniche di pregio nonché di interesse testimoniale.

Art. 75 - Cimiteri monumentali e storici

1. Gli interventi edilizi nel cimitero Comunale, sono sottoposti all'acquisizione preventiva del nulla-osta della Soprintendenza con le procedure stabilite dalle vigenti disposizioni di Legge in materia.

2. Ogni intervento edilizio da eseguirsi internamente al cimitero Comunale è soggetto alla presentazione del titolo edilizio necessario in relazione al caso di specie ovvero all'approvazione di progetto di opera pubblica.

Art. 76 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

1. Tutti i progetti inerenti luoghi pubblici debbono essere effettuati nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza.

Capo VI – Elementi costruttivi

Art. 77 - Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone, gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati nel rispetto della vigente normativa in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici e, pertanto, la progettazione degli interventi deve assumere questo requisito qualitativo contestualmente all'ideazione di tutto l'intervento edilizio.

2. La disciplina di riferimento è quella definita dalle norme nazionali e regionali in materia ed in particolare la Legge 9 gennaio 1989, n. 13, il D.M. 14 giugno 1989, n. 236, il D.P.R. 380/01 e s.m.i., la Legge 5 febbraio 1992, n. 104, il DPGR n. 41/R/2009, compresi gli eventuali successivi aggiornamenti delle medesime a fatte salve ulteriori disposizioni di Legge.

3. Gli interventi progettati devono prevedere il rispetto della disciplina di riferimento con le seguenti gradualità:

- integralmente nel caso di nuovi edifici e nella riorganizzazione generale di quelli esistenti eseguita in qualunque ambito di intervento;

- per la parte interessata, in tutti gli interventi negli edifici e spazi pubblici e privati aperti al pubblico, comprese le opere che interessano gli arredamenti fissi o comunque le opere suscettibili di limitare la fruizione dell'ambiente;

- limitatamente alle parti interessate dall'intervento, negli altri casi di intervento;

- per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche e per quelle per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L. 13/89;

- gli interventi in genere non devono in ogni caso peggiorare le attuali condizioni di accessibilità.

4. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di accessibilità e per consentire una più chiara valutazione di merito, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati devono essere evidenziati e documentati attraverso elaborati grafici esecutivi accompagnati da una dettagliata relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali, delle opere previste, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego per garantire l'accessibilità dell'edificio e relativi spazi esterni di pertinenza o, nel caso di adeguamento, del grado di accessibilità che le soluzioni previste permettono di conseguire.

5. Per gli edifici a destinazione commerciale o pubblici esercizi l'adeguamento alle disposizioni della L. 13/89 e s.m.i. nonché al DPGR 41/R/2009 è obbligatorio anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, almeno per la parte oggetto di intervento. La sola sostituzione degli infissi/vetrine di ingresso ai locali dovrà comunque garantire il requisito minimo dalla visitabilità condizionata così come indicata dal D.M. 236/89.

6. Al fine di favorire il miglioramento dei collegamenti verticali dei fabbricati e renderli pienamente fruibili da ogni persona, su tutto il territorio Comunale, nel rispetto dei livelli di tutela stabiliti dal Piano Operativo in relazione alla classificazione degli edifici è consentita l'installazione di ascensori e/o simili.

Allo scopo di salvaguardare i caratteri architettonici e paesaggistici locali, in tutti i casi di installazione di ascensori e simili, deve essere obbligatoriamente e prioritariamente valutata la possibilità di collocazione all'interno dell'involucro edilizio esistente.

Qualora ciò non risulti possibile dal punto di vista tecnico costruttivo e/o funzionale (da documentare adeguatamente contestualmente alla presentazione dell'idoneo titolo abilitativo), è ammessa la realizzazione di ascensori esterni che dovranno quanto più possibile integrarsi con l'edificio ed armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche.

Tutti gli impianti da installare dovranno soddisfare i requisiti minimi previsti dal D.M. n. 236/89 e dal DPGR 41/R/2009 e rispettare i disposti del Codice Civile in materia di distanze.

Allo scopo di garantire adeguate condizioni di sicurezza, non sono ammesse soluzioni progettuali che prevedano l'impiego di ascensori e simili quali unici percorsi di superamento dei dislivelli degli edifici e, pertanto, dovranno essere sempre presenti ulteriori soluzioni tecniche (scale, rampe, ecc.).

Art. 78 - Serre bioclimatiche

1. Le serre bioclimatiche (dette anche "serre solari" o "captanti"), ove ammesse dal vigente P.O., devono essere progettate nel rispetto delle caratteristiche estetiche ed architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono e devono costituire valida soluzione architettonica ben integrata ed armonizzata con il contesto ambientale circostante. Per le prescrizioni esecutive si rimanda all'art. 20 del P.O., con le seguenti ulteriori precisazioni:

- il volume complessivo della serra non può superare il 20% del volume complessivo dell'edificio;
- la pendenza della copertura della serra non può essere superiore al 30%.

Art. 79 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Ferme restando le prescrizioni del Piano Operativo, l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici sulle coperture di edifici e relative pertinenze deve essere opportunamente progettata in modo da:

- non alterare le caratteristiche tipologiche e il disegno della copertura;
- limitarne la visibilità dagli spazi pubblici.

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

- la complanarità degli elementi, anche appoggiati, rispetto al piano di copertura;
- la forma poligonale quadrilatera, anche costituiti da più moduli sulla stessa falda, preferendo forme compatte degli stessi;
- serbatoi di accumulo dedicati all'acqua calda sanitaria, dovranno essere collocati prioritariamente in locali esistenti fuori terra e/o interrati ovvero, in caso di impossibilità tecnica, nella resede di pertinenza purché opportunamente schermati e mitigati. E' vietata la collocazione di sistemi di accumulo a vista sul tetto o comunque sulle coperture degli edifici, così come le altre apparecchiature tecniche e di corredo all'installazione di detti impianti. Qualora fosse indispensabile provvedere alla contestuale creazione di un qualsiasi volume tecnico se ne dovrà riscontrare la specifica fattibilità urbanistico-edilizia e ricorrere alla presentazione dell'idoneo atto abilitativo.

2. È consentita, previo ottenimento dell'autorizzazione prevista dalla L.R. n. 39/05 e successive modificazioni nonché nel rispetto delle altre normative nazionali e regionali in materia, l'installazione di impianti geotermici a pompa di calore con e senza prelievo di fluido.

3. Nel caso di installazione di pompe di calore le caratteristiche del terreno o della falda siano tali da non pregiudicare il funzionamento di impianti analoghi preesistenti. Il sistema di prelievo del calore sia progettato in modo da limitare l'impoverimento termico del terreno e i fenomeni che ne conseguono. Tale verifica andrà opportunamente documentata e asseverata da una figura professionale competente in materia.

Art. 80 - Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Ogni copertura deve essere dotata di canali di gronda (rame, acciaio, p.v.c., ecc.) atti a raccogliere ed incanalare le acque piovane in tubi di scarico.

2. Ad ogni tubo di raccolta verticale dovrà corrispondere un pozzetto d'ispezione interrato dotato di griglia.
3. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi in preferenza all'esterno dell'edificio.
4. Nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici, il tratto fino a ml 1,50 da terra deve essere posto in opera con materiale antiurto (ghisa o similare).
5. È vietato lo sversamento diretto degli scarichi di acque meteoriche sulla pubblica via.

Art. 81 - Intercapedini e griglie di aerazione

1. Per i nuovi edifici laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali interrati o seminterrati, l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio anche interrato direttamente aerato, di altezza non inferiore a cm. 30/50, con superficie di aerazione libera uniformemente distribuita in modo che si realizzi la circolazione dell'aria o soluzione tecnica con la quale è dimostrato il raggiungimento di identico o migliore obbiettivo igienico, anche privo del suddetto vespaio. Tali aperture, se prevista camera d'aria o vespaio, dovranno essere protette tramite griglie di transito.
2. Le pareti dei locali seminterrati dovranno essere altresì isolate dal terreno mediante scannafossi o altri dispositivi idonei.

Art. 82 - Muri di cinta e recinzioni

1. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso e intonate all'ambiente, e realizzate nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada e con i necessari nulla osta dell'ente proprietario della strada.
2. In tutto il territorio comunale devono essere rispettate le seguenti caratteristiche costruttive:
 - le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura di altezza max. ml. 1,00 con sovrastante rete metallica, ringhiere o cancellate metalliche con disegni lineari e semplici, in ogni caso senza pannellature, per una altezza max. complessiva da terra di ml. 2,20. Altezze superiori delle parti in muratura, comunque nel rispetto della predetta altezza max. complessiva, sono ammesse solo negli inviti degli arretramenti di accessi carrai e pedonali e/o per l'alloggiamento di nicchie/cassetti dei contatori delle utenze.
 - nel caso di previsione di installazione di ringhiere e/o cancellate , dovrà essere mantenuto un rapporto di spaziatura pieno vuoto non inferiore di 2 a 1;
 - E' sempre ammessa , lungo le recinzioni e all'interno dell'area pertinenziale, la messa a dimora di siepi vive con funzione frangivista. Nel caso di posa di teli di rete ombreggianti gli stessi dovranno essere collocati all'interno della recinzione, ben ancorati e contenuti nelle altezze e linee geometriche della stessa recinzione.
 - e' vietato impermeabilizzare o modificare il materiale drenante delle banchine stradali sterrate sprovviste di marciapiede prospicienti la recinzione . In caso di nuove recinzioni o di interventi eccedenti la mera manutenzione ordinaria di quelle esistenti, le banchine stradali prospicienti alle recinzione dovranno essere conformate al presente punto;
 - le recinzioni a confine tra giardini privati devono essere realizzate con pali e rete metallica con eventuale cordolo in muratura di H massima cm. 30, nel rispetto dell'altezza max. complessiva di ml. 2,20;
 - nel caso si voglia recintare porzioni di cortili di edifici condominiali è ammesso solo l'utilizzo di pali e rete metallica e/o siepi vegetali;
 - in presenza di recinzioni appartenenti a edifici di valore storico/architettonico, in caso di intervento sulle stesse è fatto obbligo di conservare e recuperare i giusti rapporti tipo-morfologici e formali riscontrabili nelle due componenti (edificio-recinzione).

- per garantire la permeabilità faunistica della fauna selvatica minore, in caso di nuove recinzioni o di interventi eccedenti la mera manutenzione ordinaria di quelle esistenti, le recinzioni dovranno prevedere dei passaggi liberi di dimensione minima di cm. 15x15, in numero di uno ogni 100 ml. e, comunque, almeno due passaggi per recinzione.

3. Con le recinzioni dovrà essere garantito il libero deflusso delle acque meteoriche evitando l'interruzione di fossi di scolo e canali esistenti e comunque dovrà essere garantito il rispetto del R.D. 25/07/1904 n° 523 e della normativa regionale sul rischio idraulico, nonché il rispetto delle prescrizioni di tutela di fosse e scoline stabilite dagli atti di governo del territorio.

4. Sono escluse le realizzazioni di pensiline, tettoie e similari, a protezione degli accessi carrai esistenti e/o di progetto. Fanno unica eccezione le coperture a protezione dagli agenti atmosferici poste al di sopra di accessi pedonali, a condizione che tali strutture non ricadano su marciapiedi e strade, pubbliche e di uso pubblico e siano contenute in un'altezza in gronda non superiore a ml 2,30.

5. In caso di nuove recinzioni o di interventi eccedenti la mera manutenzione ordinaria di quelle esistenti dovranno essere creati in prossimità delle intersezioni stradali adeguati smussi triangolari nelle recinzioni, aree che dovranno mantenersi libere da qualsiasi manufatto ancorché semplicemente appoggiato. Tali smussi saranno dimensionati in ml. 3.00 per lato, se l'intersezione è tra viabilità pubbliche e/o uso pubblico, e di ml. 1,50 per lato se l'intersezione è tra una viabilità pubblica/ uso pubblico e una viabilità di natura privata.

6. I nuovi accessi carrai o le modifiche di quelli esistenti, dovranno garantire la sosta di un autoveicolo in entrata e un adeguato cono di visibilità per le manovre di uscita con arretramento minimo di 4,50 ml. e larghezza dell'invito di almeno ml. 3,50. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata potranno essere presi in considerazione arretramenti minori a 4,50 ml. Solo qualora non sia effettivamente possibile arretrare gli accessi per le impossibilità di cui sopra, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. Il comando di Polizia Municipale, potrà concedere deroghe espresse al mancato arretramento di ml 4.50 solo previa verifica delle condizioni minime di sicurezza, di non intralcio alla circolazione e di rispondenza ai criteri del vigente codice della strada e relativo regolamento. Nelle aree ricavate dagli arretramenti di cui sopra è fatto divieto di installazione di elementi amovibili, sbarre, fioriere, dissuasori o simili. La recinzione deve essere realizzata nel rispetto della distanza dal ciglio stradale ove prescritta ed in genere delle disposizioni del Codice della Strada e con i necessari nulla osta dell'ente proprietario della strada stessa.

7. In prossimità degli incroci stradali o delle curve cieche le siepi e le recinzioni debbono essere realizzate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico: l'Amministrazione Comunale può dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità.

8. Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati in un unico intervento devono essere corredati da recinzioni omogenee (come tipologia, dimensioni, materiali e colori).

9. Non sono generalmente ammesse recinzioni costituite da: blocchi di calcestruzzo lasciati a vista, muri in c.a. a vista, ringhiere metalliche non verniciate.

10. Negli interventi di modifica delle recinzioni esistenti o di nuova esecuzione, i progetti dovranno prevedere spazi in cui i recipienti per la raccolta differenziata dei rifiuti domestici dovranno essere posti, esclusivamente su area privata, in punti facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e con preferenza di collocazione, qualora possibile, all'interno dell'invito degli accessi pedonale e/o carraio. In ogni caso gli stessi non dovranno intralciare le operazioni di entrata/uscita delle vetture all'interno del lotto.

11. Nell'ambito del territorio rurale come definito dal vigente PO, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- per i fabbricati ad uso non abitativo non è ammessa la recinzione del resede, salvo quanto eventualmente previsto dal Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale;

- la recinzione dei fondi agricoli è ammessa unicamente in presenza di una delle seguenti caratteristiche:

- siepe autoctona;
- staccionata;
- paletti e rete a maglia sciolta

Art. 83 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza e altre opere di corredo agli edifici

1. La disciplina delle aree di pertinenza e le opere in esse ammissibili sono definite dalle norme di attuazione del Piano Operativo Comunale. Le sistemazioni esterne delle aree di pertinenza dei fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e concorrono al corretto inserimento degli edifici nel contesto e alla loro valorizzazione.

2. Le aree libere di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate prevalentemente a prato e comprendere adeguate essenze arboree ed arbustive; tali aree potranno essere integrate delle opere di corredo previste dal Piano Operativo e dalle presenti norme, le quali dovranno comunque mantenere un buon equilibrio in proporzione agli spazi aperti per numero e consistenza, senza aggravare eccessivamente l'edificio di appendici pertinenziali.

3. Le piantumazioni da porre a dimora nel resede di pertinenza, nei casi stabiliti dal Piano Operativo, sono disciplinate dal Regolamento del verde pubblico e privato e devono comunque essere costituite preferibilmente da piante autoctone.

4. Fermo restando quanto previsto dalla disciplina del Piano Operativo e nel rispetto delle seguenti prescrizioni, nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione dei seguenti manufatti che possono, in funzione della loro configurazione e consistenza, avere rilevanza edilizia:

- **Pergolati**: strutture indipendenti ubicate nell'area di pertinenza aventi esclusiva funzione ombreggiante, costituite da un telaio a forma semplice e regolare composto da elementi verticali di sostegno a un'orditura di elementi orizzontali posti in sommità; i materiali per la struttura potranno essere in legno o metallo. Non è ammessa la copertura se non con materiale permeabile quale incanniccato o telo permeabile. È ammessa la pavimentazione dell'area sottostante con materiale drenante.

- **Pompeiane**: strutture scoperte aventi esclusiva funzione ombreggiante costituite da elementi edilizi strutturalmente connesse e/o addossate all'edificio principale o ad un edificio pertinenziale. Sono costituite da un telaio a forma semplice e regolare composto da elementi verticali di sostegno a un'orditura di elementi orizzontali posti in sommità; i materiali della struttura potranno essere in legno, metallo, muratura, C.A.. Non è ammessa la copertura se non con materiale permeabile e amovibile quale incanniccato o telo permeabile. È ammessa la pavimentazione dell'area sottostante; in tal caso tale superficie concorre alla verifica dell'indice di permeabilità fondiaria.

- **Pergole bioclimatiche**: strutture aventi funzione di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici addossate agli immobili o alle unità immobiliari, costituite da una struttura metallica di sostegno ad elementi di protezione solare mobili o regolabili. La superficie complessiva di tali manufatti non potrà superare il 20% della superficie coperta dell'unità immobiliare di riferimento e comunque non dovrà essere superiore a mq. 40,00; qualora la superficie coperta dell'unità immobiliare sia inferiore a mq. 75,00, sarà ammessa n° 1 pergola di dimensione massima di mq. 15,00. I manufatti che risultino costituiti in sommità da elementi di protezione mobili o regolabili tali da permettere all'occorrenza una completa chiusura degli stessi e quindi la protezione dagli agenti atmosferici, concorrono alla verifica dell'indice di permeabilità fondiaria quali "superfici impermeabili". Resta fermo che tali strutture non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici e devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche. Alle pergole bioclimatiche si applicano le distanze legali di cui al codice civile.

5. Nelle aree di pertinenza degli edifici e' ammessa altresì la realizzazione dei manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 137 della L.R. n. 65/2014, con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- per i manufatti di cui all'art. 137 comma 1, lettera a), n. (6) : la dimensione massima del manufatto non potrà essere superiore a mq. 9,00 di superficie coperta e l'altezza esterna al colmo non dovrà essere superiore a ml. 2,50. Non sono consentiti aggetti delle gronde superiori a cm. 40. Tali manufatti non potranno essere realizzati con materiali eterogenei di fortuna o plastici, ma esclusivamente con tavole regolari di legno impregnato o verniciato; la copertura dovrà prevedere materiali e colori che permettano di ridurre l'impatto visivo. Non potranno essere dotati di impianti tecnologici, né essere collegati alle utenze domestiche. Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza.

6. In aggiunta alle opere e manufatti di cui al presente articolo, qualora il lotto abbia una superficie maggiore a mq. 1.100,00 e sia dotato, anche contestualmente, di una piscina è ammessa l'installazione di n. 1 cabina in legno avente le medesima tipologia e caratteristiche di quelle utilizzate dagli stabilimenti balneari, secondo gli schemi previsti dalle relative norme Comunali.

7. Le aree di transito e parcheggio delle autovetture dovranno essere sistemate utilizzando preferibilmente pavimentazioni drenanti, evitando l'uso di pavimentazioni impermeabili.

8. Nella sistemazione dei terreni si dovranno mantenere quanto più possibile le quote esistenti di raccordo tra lotti confinanti e comunque la sistemazione stessa non deve recare aggravio ai terreni limitrofi relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche.

Art. 84 – Strutture stagionali su area privata, a corredo delle attività economiche

1. Per i pubblici esercizi e le attività commerciali e di artigianato di servizio sono ammesse sul suolo privato e in aderenza al fabbricato principale la realizzazione di tettoie, come definite dal DPGR 39/R/2018, con le seguenti prescrizioni:

- materiale delle strutture di sostegno: legno o metallo e comunque nel rispetto degli elementi tipologici del fabbricato principale;

- materiale della copertura: pannelli rigidi, vetro o teli impermeabili e comunque nel rispetto degli elementi tipologici del fabbricato principale;

- distanze dai confini di proprietà privata: ml. 3,00

- superficie massima tettoia: 30% della "Se" del fabbricato principale e comunque nel rispetto del rapporto di permeabilità previsto dal vigente strumento urbanistico, fatti salvi i casi di obiettiva impossibilità di cui all'art. 21 comma 2 delle NTA del P.O., limitatamente all'area del centro commerciale naturale.

La realizzazione è soggetta al relativo titolo abilitativo stabilito dalle norme di Legge.

2. E' ammessa altresì la tamponatura di dette strutture con pannellature in materiale precario di facile amovibilità realizzate con materiali e coloriture tradizionali, installate per un periodo compreso tra il 1 ottobre ed il 15 maggio, che dovranno inserirsi in maniera armonica nell'ambiente e non causare, anche indirettamente, intralcio alla circolazione o disturbo alla quiete pubblica. Il progetto dovrà avere il parere favorevole del Consiglio Comunale, previa acquisizione di tutti i pareri, nullaosta o atti di assenso comunque denominati, necessari per l'esecuzione dei lavori. Il richiedente al rilascio dell'autorizzazione dovrà presentare all'Amministrazione Comunale apposita polizza fidejussoria dell'importo di €/mq. 260,00 la cui escussione sarà esercitata dall'Amministrazione Comunale qualora la struttura non risulti rimossa allo scadere del termine stabilito, fatta salva la procedura per la rimozione coattiva della struttura.

La tamponatura delle suddette strutture avente carattere precario e stagionale deve avvenire mediante idoneo titolo abilitativo da presentarsi periodicamente.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 85 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. Nel rispetto della normativa statale e regionale, il Comune esercita i propri poteri di vigilanza e di controllo sull'attività edilizia-urbanistica nel territorio comunale al fine di assicurarne la rispondenza alle norme di legge, di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. A tal fine si avvale del Servizio Polizia Municipale, coadiuvato ove necessario, da personale tecnico del competente ufficio comunale.
3. Il rilievo di difformità comporta l'attivazione dei procedimenti previsti dalla normativa vigente e dal Regolamento Edilizio. Le violazioni urbanistico-edilizie conseguenti alla realizzazione di opere non legittimate sono sanzionate ai sensi del Titolo VII della L.R. Toscana n. 65/2014, ovvero della normativa vigente al momento dell'irrogazione della relativa sanzione, alla quale si rinvia per quanto non espressamente disposto dal presente REC.

Art. 86 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Nell'ambito dell'attività di vigilanza urbanistico-edilizia, il Comune ha facoltà di controllo di tutte le opere di natura edilizia urbanistica che si eseguono sul territorio comunale, oltre che tramite le verifiche d'ufficio, anche mediante controllo delle opere realizzate o in corso di realizzazione; il sopralluogo potrà essere effettuato su richiesta d'ufficio o a seguito di segnalazioni e/o esposti di cittadini.
2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.
3. È prescritto l'obbligo di esposizione del cartello di cantiere, come disciplinato dal presente RE e la tenuta dei documenti previsti dalla Legge che debbono essere immediatamente esibiti dietro richiesta delle autorità preposte alla vigilanza nei cantieri e al controllo del rispetto delle norme di sicurezza. Il direttore del cantiere ha l'obbligo di accertarsi che la documentazione di cantiere sia presente sul luogo.
4. Nel caso in cui venga accertata la realizzazione di illecito edilizio, della violazione viene redatto specifico verbale degli esiti nel quale è indicato:
 - data, ora e luogo dell'accertamento;
 - generalità dei responsabili della violazione (così come individuati dall'art. 195 della L.R. 65/2014 e s.m.ei.);
 - dati identificativi dell'immobile (foglio, mappale, sub.);
 - descrizione dettagliata dello stato dei luoghi e delle difformità/abusi accompagnati da rilievi grafici e fotografici;
 - accertamento dell'epoca di realizzazione, qualora le opere non siano in corso di esecuzione.
5. Ove sia accertata l'esecuzione di lavori in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, ovvero il mancato deposito della prescritta documentazione prima dell'inizio dei lavori, il Comune ordina al proprietario dell'immobile o all'intestatario del titolo edilizio (qualora diverso dal proprietario), al Direttore dei lavori e all'impresa esecutrice l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione di provvedimento definitivo, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione lavori.
6. L'ordinanza di sospensione lavori vale quale comunicazione di avvio procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della L. 241/90 e s.m.i.
7. Al fine di monitorare la corretta esecuzione delle opere, saranno sottoposte a sorteggio a campione le comunicazioni di fine lavori di PdC e SCIA alternative allo scopo di provvedere ad una verifica di merito dei presupposti e dei requisiti dichiarati anche previa sopralluoghi in collaborazione con il locale Comando di Polizia Municipale. I controlli a campione e le verifiche saranno effettuati con le seguenti modalità:

- Il sorteggio avverrà, con frequenza mensile, il primo lunedì di ogni mese, con riferimento alle fine lavori presentate nell'arco del mese antecedente il giorno di estrazione
- Saranno sorteggiate le comunicazioni col metodo "a campione", con l'ausilio di supporti adeguati a svolgere tale funzione, delle pratiche soggette al monitoraggio nella percentuale del 5%, arrotondato per eccesso.

Art. 87 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Fermo restando il regime sanzionatorio previsto dalla Legge per gli interventi edilizi realizzati in assenza o difformità dal titolo, alle violazioni al presente Regolamento si applica una sanzione pari ad un importo compreso tra Euro 25,00 ed Euro 500,00, come previsto dall'art. 7 bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

2. Con apposita e successiva deliberazione, l'A.C. potrà stabilire le fattispecie per le quali si può accedere al pagamento in misura ridotta con le modalità di cui all'art. 16 della L. 689/1981. Nel periodo intercorrente vengono stabilite le seguenti sanzioni:

-Violazioni al titolo III, capo I, III e VI: min € 80,00 , max € 500,00

-Violazioni al titolo III, capo IV e V: min. € 50,00 max € 300,00

-Violazioni agli altri titoli e/o capi: min € 25,00 max € 150,00

-Violazioni dei disposti del Piano del Colore Comunale : min € 80,00 , max € 500,00.

3. Oltre all'irrogazione delle sanzioni pecuniarie di cui al comma precedente, qualora necessario, il Dirigente del Servizio intima, con provvedimento motivato, che lo stato dei luoghi ovvero le procedure, siano rese conformi alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento; l'accertamento della mancata ottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito nel provvedimento comporta l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria commisurata in € 500,00.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Art. 88 - Disposizioni transitorie

1. Alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, restano disciplinati dalla precedente normativa edilizia Comunale i seguenti interventi:

a) le opere pubbliche già approvate;

b) i permessi di costruire già presentati (fatta salva la facoltà del titolare di richiedere comunque l'applicazione del 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. n. 380/01 e L.R. 65/2014 già presentate.

2. L'applicazione della disciplina igienico-sanitaria e di decoro urbano e le modalità operative definite dal presente Regolamento devono garantire in ogni caso il rispetto dei principi e della normativa di carattere generale e di settore avente incidenza sull'attività urbanistico-edilizia, ivi compresi quelli del vigente strumento urbanistico comunale.

3. La normativa sopravvenuta, di carattere generale o di settore o degli strumenti urbanistici, si applica in aggiornamento alle disposizioni del presente Regolamento anche in assenza di un espresso recepimento.