



COMUNE DI
CAMPI BISENZIO



REGOLAMENTO EDILIZIO

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Andrea Tagliaferri

DIRIGENTE DEL SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
Michela Brachi

RESPONSABILE E.Q. DELLA U.O. URBANISTICA E EDILIZIA
ATTIVITÀ PRODUTTIVE - ATTIVITÀ AMMINISTRATIVE - ESPROPRI
Guglielmo Confiantini

COORDINAMENTO
Simona Bozzoli

GRUPPO DI LAVORO
*Gessica Avallone, Sonia Calamai, Paolo Canepari,
Claudia Cheli, Alessia Cozzolino, Federica Di Lieto,
Claudia Fusi, Lucia Oieni, Pietro Poggi, Elena Rossi*

Del. CC n. 172 del 25/11/2025

INDICE

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE

DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	1
Art. 1 Natura, oggetto e contenuti del regolamento edilizio.....	1
Art. 2 Aggiornamenti, modifiche e integrazioni.....	1
Art. 3 Definizioni e parametri urbanistico-edilizi unificati e degli interventi edilizi.....	1
Art. 4 Requisiti generali delle opere edilizie.....	2
Art. 5 Procedimento per il rilascio, la presentazione e le modalità di controllo dei titoli abilitativi edilizi.....	2
Art. 6 Modulistica edilizia unificata e altri modelli.....	2

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....

3

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	3
CAPO I - SPORTELLO UNICO EDILIZIA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE, COMMISSIONI E CONFERENZE COMUNALI.....	3
Art. 7 Sportello unico per l'edilizia (SUE) e Sportello unico per le attività produttive (SUAP).....	3
Art. 8 Commissione edilizia comunale.....	3
Art. 9 Conferenza dei servizi istruttoria interna.....	3
Art. 10 Commissione comunale per il paesaggio (CP).....	3
Art. 11 Conformità del progetto edilizio.....	4
Art. 12 Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie.....	5
CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI.....	5
Art. 13 Proroghe.....	5
Art. 14 Agibilità e Inagibilità.....	6
Art. 15 Contributo di costruzione relativo agli interventi edilizi.....	7
Art. 16 Oneri di urbanizzazione.....	8
Art. 17 Costo di costruzione.....	9
Art. 18 Incentivi per l'edilizia sostenibile.....	10
Art. 19 Procedimenti non standardizzati a livello regionale.....	10
Art. 20 Attestazione di conformità in sanatoria e dello stato legittimo.....	10
Art. 21 Piani attuativi.....	10
Art. 22 Progetti Unitari Convenzionati (PUC).....	11
Art. 23 Programmi aziendali pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA).....	11
Art. 24 Opere da eseguirsi con procedura d'urgenza.....	11
Art. 25 Opere a carattere temporaneo.....	12
Art. 26 Opere a carattere stagionale.....	12
TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	14
CAPO I - NORME TECNICHE SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	14
Art. 27 Comunicazione d'inizio lavori.....	14
Art. 28 Comunicazione di fine lavori.....	14
Art. 29 Occupazione di suolo pubblico nell'esecuzione dei lavori.....	15

Art. 30 Scavi e demolizioni.....	15
Art. 31 Sicurezza e accessibilità dei percorsi pubblici.....	16

**TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI
COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....17**

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO.....	17
Art. 32 Disposizioni generali.....	17
Art. 33 Unità immobiliare.....	17
Art. 34 Salubrità.....	17
Art. 35 Carico Urbanistico.....	18
Art. 36 Destinazione d'uso.....	18
Art. 37 Distanze minime dai confini e dalle strade.....	19
Art. 38 Distanze minime tra pareti finestrate e non finestrate.....	20
Art. 39 Dotazioni impiantistiche.....	21
Art. 40 Approvvigionamento e smaltimento delle acque pluviali e acque reflue.....	22
Art. 41 Evacuazione dei prodotti di combustione, fumi e vapori di cottura e di aria trattata (camini e canne fumarie).....	25
Art. 42 Cortili.....	26
Art. 43 Chiostrine.....	27
Art. 44 Cavedi.....	28
Art. 45 Scale.....	28
Art. 46 Requisiti relativi a fruibilità, sicurezza, protezione e riservatezza dell'utenza.....	30
Art. 47 Locale.....	32
Art. 48 Categorie e classi di pregio.....	32
Art. 49 Altezza libera dei locali.....	33
Art. 50 Superficie aeroilluminante.....	34
Art. 51 Locali per servizi igienici.....	35
Art. 52 Soppalchi.....	35
Art. 53 Requisiti specifici dei locali di abitazione.....	36
Art. 54 Alloggio.....	37
Art. 55 Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno.....	37
Art. 56 Aerazione e illuminazione dei locali di abitazione.....	37
Art. 57 Altezza dei locali a uso abitativo.....	39
Art. 58 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali di abitazione.....	40
Art. 59 Requisiti specifici dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa.....	41
Art. 60 Posizione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa.....	42
Art. 61 Illuminazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa.....	42
Art. 62 Aerazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa.....	43
Art. 63 Dimensioni e altezze minime dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa.....	44
Art. 64 Dotazione di servizi igienici e assistenziali degli ambienti destinati a funzioni diverse da quella abitativa.....	45
Art. 65 Disposizioni per le sale da gioco.....	45
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI E DEGLI SPAZI A VERDE, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	46
Art. 66 Strade, parcheggi e marciapiedi.....	46
Art. 67 Piste ciclo-pedonali.....	46
Art. 68 Toponomastica, numerazione civica e servitù pubbliche.....	46

Art. 69 Forestazione urbana e abbattimento alberature.....	47
Art. 70 Infrastrutture, Servizi e Reti Tecnologiche.....	48
CAPO III - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO	
PAESAGGISTICO.....	48
Art. 71 Disciplina generale delle opere esteriori ai fabbricati.....	48
Art. 72 Terrazze a sbalzo e pensiline sporgenti sulla pubblica via.....	49
Art. 73 Infissi e affissi.....	49
Art. 74 Modifiche delle facciate.....	50
Art. 75 Terrazze a tasca sulle coperture.....	51
Art. 76 Comignoli, torrini esalatori e canne fumarie.....	52
Art. 77 Antenne e parabole trasmettenti e riceventi.....	53
Art. 78 Impianti tecnologici.....	53
Art. 79 Insegne e cartelli indicatori.....	55
Art. 80 Tende e dispositivi di oscuramento in tessuto.....	55
Art. 81 Coperture.....	55
Art. 82 Abbaini e lucernari.....	56
Art. 83 Elementi di gronda e pluviali.....	57
Art. 84 Intonaci.....	58
Art. 85 Tinteggiature.....	59
Art. 86 Resedi di pertinenza.....	60
Art. 87 Manufatti ammissibili nelle aree di pertinenza private e negli spazi esterni degli edifici.....	61
Art. 88 Manutenzione degli edifici.....	63
 TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....	65
Art. 89 Vigilanza sull'attività edilizia e sulle trasformazioni e usi del territorio.....	65
Art. 90 Tolleranze.....	65
Art. 91 Sanzioni.....	65
 TITOLO V - NORME TRANSITORIE.....	66
Art. 92 Disposizioni transitorie.....	66
 ALLEGATI.....	67
ALLEGATO 1 - CONTENUTI MINIMI ED ELENCHI ELABORATI.....	69
ALLEGATO 2 - CRITERI E MODALITÀ APPLICATIVE DEL CALCOLO DELLE SANZIONI PECUNIARIE E DELLE OBLAZIONI IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA ED IN MATERIA PAESAGGISTICA.....	83
ALLEGATO 3 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI.....	95

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 1 Natura, oggetto e contenuti del regolamento edilizio

1. Il presente regolamento edilizio (di seguito abbreviato anche R.E.) è redatto in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e alla L.R.T. 65/2014, alla D.G.R.T. 524/2018 e al D.P.G.R. 39/R/2018 in recepimento dell'Intesa Stato-Regioni del 18/10/2016 (G.U. n. 268 del 16/11/2016).
2. Il R.E. recepisce le disposizioni normative e regolamentari di ordine nazionale e regionale incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia la cui ricognizione è contenuta integralmente nell'allegato "C" della D.G.R.T. 524/2018.
3. Il presente R.E. è strutturato, conformemente alle disposizioni di cui alla D.G.R.T. 524/2018, ed è suddiviso nelle seguenti parti:
 - a) la prima relativa a "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia";
 - b) la seconda relativa a "Disposizioni regolamentali comunali in materia edilizia";
 - c) le appendici che ne fanno parte integrante e sostanziale.

Art. 2 Aggiornamenti, modifiche e integrazioni

1. Il R.E. recepisce le disposizioni normative e regolamentari nazionali e regionali. In caso di modifiche o integrazioni alle suddette disposizioni, le stesse si intendono recepite e sostituite nel presente R.E. anche in assenza di esplicito atto da parte del Comune. Le disposizioni del R.E. in contrasto con dette modifiche devono intendersi abrogate.
2. In caso di disposizioni divergenti tra il presente R.E. edilizio e altri regolamenti comunali prevalgono questi ultimi, anche se approvati anteriormente al primo, in relazione alla loro specificità.
3. Fermo restando quanto previsto al comma 1 del presente articolo, il Comune si riserva di verificare annualmente le disposizioni del presente R.E..

Art. 3 Definizioni e parametri urbanistico-edilizi unificati e degli interventi edilizi

1. Fatto salvo quanto riportato all'art. 92, comma 5, "Norme transitorie", il R.E. richiama e recepisce integralmente le disposizioni di cui al D.P.G.R. 24/7/2018, 39/R in relazione all'unificazione di definizioni e parametri urbanistici e edilizi per il governo del territorio, adottato in attuazione dell'art. 216 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., come richiamato altresì nell'art. 17 delle N.T.A. del Piano Operativo.
2. Le opere, gli interventi e i manufatti con rilevanza edilizia sono definiti al Titolo II del D.P.R. 380/2001 e al Titolo VI, Capo II, della L.R.T. 65/2014 (artt. 134, 135 e 136), e richiamati agli artt. 26 e 27 delle N.T.A. del Piano Operativo.
3. Le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza edilizia sono definiti all'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 137 della L.R.T. 65/2014.

4. La disciplina delle destinazioni d'uso è definita all'art. 99 della L.R.T. 65/2014.

5. Ulteriori precisazioni e approfondimenti sono presenti al Titolo III del R.E.

Art. 4 Requisiti generali delle opere edilizie

Si rinvia integralmente alle disposizioni nazionali e/o regionali elencate al punto "B" di cui all'Allegato "C" della D.G.R.T. 524/2018.

Art. 5 Procedimento per il rilascio, la presentazione e le modalità di controllo dei titoli abilitativi edilizi

1. Ai procedimenti edilizi si applicano le disposizioni generali di cui all'art. 141 della L.R.T. 65/2014, a cui si rinvia integralmente.

2. Ai procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione si applicano i regimi amministrativi elencati nella "Tabella A" allegata al Dlgs 222/2016 e al "Glossario per l'edilizia libera" del DM del 02/03/2018.

Permesso di costruire

3. Il procedimento per il rilascio, la presentazione e le modalità di controllo dei permessi di costruire è definito all'art. 142 della L.R.T. 65/2014 a cui si rinvia integralmente.

4. Le opere di pubblico interesse di cui all'art. 142, comma 4, della L.R.T. 65/2014 sono quelle dell'amministrazione comunale o di altre pubbliche amministrazioni o enti, oppure opere di altri soggetti che abbiano implicazioni riguardanti il pubblico interesse.

Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

5. Il procedimento per la presentazione e le modalità di controllo della Segnalazione Certificata di Inizio Attività è definito all'art. 145 della L.R.T. 65/2014 a cui si rinvia integralmente.

Titoli in sanatoria

6. Le istanze di Permesso di Costruire in sanatoria e SCIA in sanatoria sono definite all'art. 209 della L.R.T. 65/2014 e agli artt. 36 e 36-bis del D.P.R. 380/2001.

Art. 6 Modulistica edilizia unificata e altri modelli

1. A seguito dell'emanazione della L.R.T. 50/2017, che ha adeguato la L.R.T. 65/2014 sul governo del territorio alle modifiche al D.P.R. 380/2001 di cui al Dlgs 222/2016, con D.G.R. sono approvati e aggiornati i moduli unici regionali in materia edilizia; tale modulistica è reperibile attraverso i collegamenti presenti sulla rete civica o sul sito Internet della Regione Toscana nella sezione dedicata alla Modulistica unica regionale per le attività produttive e l'attività edilizia.

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

3. Per tutti gli altri procedimenti dovranno essere utilizzate le apposite modulistiche predisposte dal Comune e disponibili sul sito istituzionale.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

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

Art. 7 Sportello unico per l'edilizia (SUE) e Sportello unico per le attività produttive (SUAP)

1. Si rinvia integralmente alle disposizioni di cui all'art. 5 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 132 della L.R.T. 65/2014 che disciplinano la costituzione e le funzioni del SUE.
2. Restano ferme le disposizioni relative e le competenze dello sportello unico per le attività produttive (SUAP) definite dalla L.R.T. 40/2009, dal D.P.R. 160/2010 e s.m.i. e dalla D.G.R. 129/2011.
3. Tutte le pratiche edilizie e urbanistiche sono presentate in base a quanto stabilito al successivo art. 12.

Art. 8 Commissione edilizia comunale

1. La Commissione edilizia comunale, è un organo collegiale tecnico consultivo dell'amministrazione comunale, può essere costituita ai sensi dell'art. 148 della L.R.T. 65/2014, ed esprime pareri obbligatori non vincolanti in materia di edilizia, urbanistica e lavori pubblici.

Art. 9 Conferenza dei servizi istruttoria interna

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

Art. 10 Commissione comunale per il paesaggio (CP)

1. La Commissione comunale per il paesaggio (CP) è istituita ai sensi dell'art. 153 della L.R.T. 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 di cui alla Parte terza del Dlgs 42/2004.
2. Si richiamano integralmente le disposizioni dell'art. 153 della L.R.T. 65/2014 per quanto riguarda composizione, selezione dei membri, modalità di funzionamento, durata, gettone di presenza, incompatibilità e divieti.

3. Nell'ambito dello stesso atto con cui viene istituita, alla CP possono essere attribuite anche le funzioni di Autorità competente ai fini della valutazione ambientale strategica (V.A.S.) ai sensi degli artt. 12 e 13 L.R.T. 10/2010 e s.m.i., per piani e programmi che possano avere un impatto significativo sull'ambiente e la cui approvazione sia di competenza comunale.

4. Oltre a quanto previsto dall'art. 153, comma 3, della L.R.T. 65/2014, la CP esprime anche un parere preliminare sui piani attuativi comunque denominati, nonché sui progetti unitari convenzionati comunque denominati sui programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, di cui all'art. 74 della L.R.T. 65/2014, ove ricadenti in ambito territoriale sottoposto a vincolo paesaggistico soggetto alla tutela di cui alla Parte terza del Dlgs 42/2004, in quanto prefigurano interventi per i quali è opportuno valutare preventivamente le compatibilità paesaggistiche, prima della conclusione del relativo procedimento di approvazione. La CP esprime altresì parere consultivo per la valutazione di casi di interventi non soggetti ad autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 149 del Dlgs 42/2004 e agli artt. 2 e 4 del D.P.R. 31/2017, ove richiesto dal responsabile del procedimento. La CP si esprime in merito agli interventi per i quali il parere di competenza sia espressamente prescritto dalle N.T.A. del Piano Operativo Comunale.

5. La CP si riunisce secondo le necessità del servizio ed è convocata almeno cinque giorni prima della seduta.

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

7. L'ordine del giorno dei lavori della Commissione comunale per il paesaggio è redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti. Detto ordine potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti su proposta del dirigente/responsabile in materia paesaggistica per motivate ragioni, riconosciute tali dalla CP stessa.

8. E' facoltà del Comune nominare nell'ambito dell'atto di istituzione della CP, oltre ai tre membri effettivi, anche due membri supplenti con il compito di sostituire i membri effettivi in caso di loro impedimento alla partecipazione alle sedute della CP.

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

Art. 11 Conformità del progetto edilizio

1. Il progetto contenuto nella pratica edilizia deve essere verificato come conforme rispetto a tutti i seguenti punti:

a) ai vincoli insistenti sull'immobile/area oggetto di intervento per le relative finalità, e pertanto il preventivo ottenimento delle autorizzazioni e nulla osta prescritti dalle norme di Legge, quali:

- vincolo di cui al Dlgs 42/2004 e s.m.i.: Bene culturale, paesaggistico e archeologico;
- vincolo di rispetto di varia natura (stradale, ferroviario, cimiteriale e altri);
- vincolo idrogeologico, di ambito fluviale e idraulico.

- b) alla disciplina urbanistico-edilizia nazionale e regionale, nei diversi settori afferenti alla tutela idraulica, geologica e sismica, alla sicurezza statica e antincendio, all'igiene e alla salubrità delle costruzioni, alla protezione contro il rumore, al contenimento dei consumi energetici e all'accessibilità anche da parte dei soggetti diversamente abili;
- c) agli Strumenti Urbanistici vigenti ed adottati e ai Regolamenti Comunali, tale conformità oltre che sottoscritta nella modulistica, deve essere esplicitamente dimostrata nella Relazione Tecnica allegata ai titoli edilizi;

2. Per gli interventi che discendono da piano attuativo comunque denominato o da progetto unitario, la verifica di conformità dovrà essere comunque effettuata nell'ambito di formazione del titolo abilitativo, con particolare attenzione agli aspetti evidenziati nel procedimento urbanistico.

Art. 12 Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie

1. Richiamate le disposizioni di cui ai precedenti articoli 4, 5 e 6, fermo restando che l'istanza dovrà essere inoltrata tramite portale SUAP/SUE e corredata da allegati redatti sotto forma di documenti informatici firmati digitalmente.
2. Nel merito della definizione degli elaborati essenziali da depositare in relazione al tipo di pratica, si fa riferimento allo specifico regolamento di attuazione della Legge regionale vigente in materia di governo del territorio e a quanto prescritto nell'Allegato 1 al presente R.E..
3. Modalità, formati e contenuti non corrispondenti a quanto previsto ai commi 1 e 2 non saranno ritenuti ricevibili.
4. Le varianti finali alle pratiche presentate devono essere inserite come "Nuove Pratiche".
5. Ai sensi dell'art. 142 comma 4 della L.R.T. 65/2014, l'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori e quelle relative alle opere di pubblico interesse realizzate nell'ambito dei Piani Attuativi comunque denominati.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art. 13 Proroghe

1. La proroga al Permesso di Costruire può essere accordata con provvedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario.
2. Si intendono estranei alla volontà dell'intestatario, ai fini della concessione della proroga del termine di ultimazione dei lavori di cui all'art. 133 comma 3 della L.R.T. 65/2014, i seguenti fatti:
 - a) sequestro penale del cantiere;
 - b) provvedimento di sospensione dei lavori;
 - c) dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
 - d) ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
 - e) impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili documentabili;

f) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del permesso di costruire;

g) altri casi adeguatamente documentati analoghi a quelli sopra elencati che il Comune riconosca equivalenti.

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

Art. 14 Agibilità e Inagibilità

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

2. In caso di immobile oggetto di sanatoria straordinaria l'attestazione di agibilità dovrà verificare i requisiti igienico-sanitari facendo eventualmente ricorso alle eccezioni di cui all'art. 46 del R.E., oppure acquisendo parere della USL competente.

3. Nel caso di sanatoria straordinaria, la rispondenza alle norme inderogabili deve essere asseverata attraverso le procedure di cui all'art. 149 della L.R.T. 65/2014 mediante idonea documentazione allegata all'istanza di condono o comunque successivamente trasmessa a integrazione della medesima. Per quanto attiene, in particolare, alle norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del comma 3 dell'art. 35 della Legge 47/1985. Resta fermo che le opere oggetto di condono non devono contrastare con le disposizioni vigenti in materia di prevenzione incendi e infortuni.

4. Per gli edifici o le unità immobiliari realizzate anteriormente al 24/08/1934 (data di entrata in vigore del R.D. 1265/1934), che non siano stati oggetto di successivi interventi soggetti a rilascio/deposito di attestazione di abitabilità/agibilità, la sussistenza dei requisiti per l'utilizzazione può essere asseverata mediante apposita dichiarazione, che attesti:

a) la conformità urbanistico-edilizia del bene anche in ordine alla destinazione d'uso;

b) il possesso dei requisiti di salubrità;

c) il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture, redatta da tecnico abilitato e degli impianti;

d) il regolare accatastamento del bene.

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

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

7. Quando da parte del titolare responsabile dell'immobile vengano accertate ragioni di sicurezza e/o di ordine igienico che ne pregiudichino l'uso, l'inagibilità dei locali potrà essere attestata da un professionista abilitato e decorrerà trascorsi 30 giorni dalla trasmissione della stessa.

Art. 15 Contributo di costruzione relativo agli interventi edilizi

1. Gli importi da corrispondere quale contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché il costo di costruzione di cui al Titolo VII Capo I della L.R.T. 65/14, sono determinati con apposito atto deliberativo e riepilogati nella Tabella Oneri pubblicata sul sito istituzionale e aggiornata annualmente.
2. Il contributo di costruzione per gli interventi edilizi è dovuto e determinato così come descritto al comma 1, nei commi e negli articoli successivi.
3. Ai fini dell'applicazione dell'art. 188, comma 2, lettera b) della L.R.T. 65/2014, che prevede l'esenzione dal contributo sul costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento della superficie utile abitabile preesistente, di "edifici unifamiliari" dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:
 - a) si definisce "Edificio Unifamiliare" quello costituito da un'unica unità immobiliare, che risulti isolato sui quattro lati, composto da uno o più piani fuori terra, che non risponda ai requisiti di cui al D.M. 02/08/1969 (caratteristiche delle abitazioni di lusso);
 - b) dovrà trattarsi di edifici unifamiliari nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, che non superino, al netto dell'aumento concedibile, la superficie complessiva di 105 mq, intendendosi per superficie complessiva quella definita dal D.M. dei Lavori Pubblici del 10/05/1977 e art. 14 del D.P.G.R. 39/R/2018;
4. Il contributo di costruzione viene determinato dal Comune prima del rilascio del permesso di costruire e, in caso di segnalazione certificata di inizio attività, la determinazione, effettuata a cura del progettista, dovrà essere allegata alla segnalazione stessa unitamente alla ricevuta di pagamento.
5. Per il calcolo del contributo di costruzione per gli interventi di trasformazione urbanistica del territorio a carattere speciale si applicano i seguenti criteri:
 - a) Impianti sportivi ad uso privato (quali campi da tennis, piscine e altro): per la realizzazione di questi impianti, senza che vi sia incremento di volumetria, sarà dovuto il pagamento del contributo del costo di costruzione; questo è stabilito in misura pari al 10% dell'importo totale delle opere, risultante da apposito computo metrico estimativo a firma del Progettista e/o Direttore dei lavori, comprensivo delle dotazioni impiantistiche (anche quelle necessarie al loro funzionamento) e delle finiture. Per tutte le suddette opere, le eventuali volumetrie accessorie edificate facenti parte degli impianti di cui sopra sono invece soggette sia al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione sia al costo di costruzione considerando la destinazione d'uso a cui l'impianto farà riferimento.
 - b) Impianti sportivi di altro tipo (Circoli ricreativi, Associazioni socio-culturali, ecc.): i Circoli ricreativi, le Associazioni socio-culturali e del volontariato sono esenti qualora l'intervento sia attuato nelle aree appositamente perimetrate dallo strumento urbanistico e venga stipulata apposita convenzione come prevista dallo stesso. In caso di intervento oneroso si applicano gli importi di cui alla Tabella Oneri, destinazione "commerciale-turistico-direzionale" per le sole volumetrie edificate e l'aliquota del "commerciale di vicinato" per il costo di costruzione.
 - c) Impianti di distribuzione di carburante: rientrano nella destinazione d'uso "Direzionale – di servizio"; la realizzazione di eventuali tettoie a copertura degli impianti di distribuzione carburante non saranno computate nel calcolo delle volumetrie da assoggettare al

pagamento di oneri di urbanizzazione, mentre il contributo relativo al costo di costruzione sarà determinato su tutta la superficie occupata dall'impianto, comprese le aree scoperte. Per tutte le suddette opere, le eventuali volumetrie edificate facenti parte degli impianti di cui sopra sono invece soggette sia al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione che al costo di costruzione considerando la destinazione d'uso "commerciale-turistico-direzionale".

- d) Depositi merci e materiali a cielo aperto: gli oneri di urbanizzazione si applicano solo alle volumetrie effettivamente realizzate con riferimento alla destinazione d'uso relativa al tipo di attività afferente (commerciale o artigianale/industriale) esercitata dal richiedente.
- e) Nel caso di realizzazione di impianti che non determinano incremento di volumetria, sarà dovuto il pagamento del contributo del costo di costruzione stabilito in misura pari al 10% dell'importo totale delle opere, risultante da apposito computo metrico estimativo a firma del Progettista e/o Direttore dei lavori, comprensivo delle dotazioni impiantistiche (anche quelle necessarie al loro funzionamento) e delle finiture.
- f) Per la realizzazione di parcheggi, box e posti auto non pertinenziali, disciplinati dalle N.T.A. del Piano Operativo, il contributo per gli oneri di urbanizzazione non è dovuto e quello relativo al costo di costruzione è stabilito nella stessa misura di quello previsto per le nuove costruzioni con destinazione d'uso "commerciale-turistico-direzionale".
- g) Per gli impianti e le installazioni relative alle fonti rinnovabili non è dovuto il contributo di costruzione ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera e) del D.P.R. 380/2001.

Art. 16 Oneri di urbanizzazione

1. Per la destinazione d'uso commerciale al dettaglio gli oneri di urbanizzazione si applicano al volume virtuale (V.V.), come definito dall'art. 24 del D.P.G.R. 39/R/2018, calcolato moltiplicando la superficie edificabile (SE), come definita dall'art. 10 del D.P.G.R. 39/R/2018, per un'altezza virtuale di 3,50 m. Per le destinazioni d'uso residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio, gli oneri si applicano al volume virtuale (V.V.) calcolato moltiplicando la superficie edificabile (SE) per un'altezza virtuale di 3,00 m.

2. Per le destinazioni d'uso artigianale e industriale, artigianale e industriale categorie speciali, commerciale all'ingrosso, annessi agricoli e serre non facenti parte di aziende agricole, gli oneri si applicano alla superficie edificabile (SE) art. 10 D.P.G.R. 39/R/2018.

3. Qualora si verifichi un aumento di unità immobiliari senza cambio di destinazione d'uso, è fatta salva l'applicazione dell'art. 183, comma 3, della L.R.T. 65/2014, per le sole unità derivate. In via generale, le unità immobiliari derivate da comprendere nel calcolo sono quelle con superficie utile abitabile inferiore.

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria, e di restauro e risanamento conservativo, che comportano un aumento del carico urbanistico, come previsto all'art. 35 comma 1, sono assoggettati agli oneri di urbanizzazione, accomunandoli, quanto agli importi da corrispondere, alla categoria "ristrutturazione edilizia conservativa".

5. Il mutamento d'uso per le singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 23-ter comma 1-ter del D.P.R. 380/2001, secondo quanto previsto dall'art. 23-ter comma 1-quater della stessa legge, se le stesse unità sono ubicate nelle zone A, B e C (definite all'art. 2 del D.M. 1444/1968), non è assoggettato al reperimento di ulteriori aree per servizi, pertanto resta dovuto solo il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

6. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale, i coefficienti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sono aumentati del 50%.

7. Per gli interventi che comportano un incremento di carico urbanistico nelle zone del territorio extraurbano si applicano gli oneri previsti dalle specifiche disposizioni comunali e le disposizioni sul territorio agricolo della L.R.T. 65/2014.

Art. 17 Costo di costruzione

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

2. Nel caso di edilizia residenziale il calcolo del costo di costruzione viene effettuato applicando i parametri stabiliti nel D.M. 10/05/1977, con il quale vengono calcolati sia la superficie complessiva che gli incrementi da applicare alle tariffe vigenti.

3. Nel caso di intervento su edifici o unità immobiliari aventi destinazione d'uso industriale/artigianale il costo di costruzione non è dovuto.

4. Per il calcolo del costo di costruzione relativamente agli interventi pertinenziali di cui all'art. 134, comma 1, lett. m) della L.R.T. 65/2014 (piscine e impianti sportivi ancorché a uso pertinenziale privato) a cui, date le loro particolari caratteristiche, non si possono applicare i criteri di calcolo delle tariffe riferite alle nuove costruzioni, è dovuto il costo di costruzione nella misura del 10% dell'importo totale delle opere da realizzarsi, comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, come risultante da apposita perizia giurata a firma del progettista e/o del direttore dei lavori, basata sul prezzario ufficiale della Regione Toscana, di cui all'art. 41 comma 14, Dlgs 36/2023.

5. Il contributo sul costo di costruzione non è dovuto per gli edifici in zona omogenea "A" (centri storici) e per tutti gli edifici con limite d'intervento a Restauro e Risanamento conservativo (art. 135, comma 2, lett. "c" della L.R.T. 65/2014).

6. Il contributo sul costo di costruzione non è dovuto per gli interventi nei P.E.E.P. e per quelli di edilizia convenzionata nei casi e per gli effetti descritti dalla L.R.T. 65/2014.

7. Nel caso di abitazioni, qualora la superficie dei vani accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria, la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.

8. Nel caso di edifici residenziali comprendenti più di una abitazione, si applica la percentuale relativa a un'abitazione tipo, avente superficie utile e accessoria pari alle medie aritmetiche delle superfici utili e accessorie delle singole abitazioni.

9. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti il contributo sul costo di costruzione, se dovuto, si applica in misura pari al 30% di quello previsto per le nuove costruzioni.

10. Fatto salvo quanto previsto dalla vigente normativa, il contributo sul costo di costruzione non è dovuto nel caso di modifica della destinazione d'uso degli immobili, in assenza totale di opere edilizie. La realizzazione o modifica degli impianti tecnologici a servizio della nuova destinazione

d'uso si intendono come opere edilizie e pertanto l'intervento sarà soggetto al pagamento del costo di costruzione, oltre ai dovuti oneri di urbanizzazione.

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

12. Nel caso di interventi relativi unicamente alla modifica dei prospetti (esclusi dalla manutenzione straordinaria) è prevista l'applicazione di un contributo relativo al solo costo di costruzione da calcolarsi limitatamente ai vani oggetto di variazione.

Art. 18 Incentivi per l'edilizia sostenibile

1. La sostenibilità degli edifici e dell'ambiente urbano, della città e del territorio deve essere verificata in base a quanto previsto dalla D.G.R.T. 322/2005 e dalle N.T.A. del Piano Operativo.

2. Tali criteri si applicano soltanto nei casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ampliamenti assimilabili alla nuova edificazione.

3. Per quanto attiene la possibilità di accedere ad incentivi per l'edilizia sostenibile, si rinvia integralmente alle Delibera del Consiglio Comunale n. 102 del 31/05/2022, "Disposizioni per l'applicazione degli incentivi per l'edilizia sostenibile di cui all'art. 220 L.R.T. 65/2014.

Art. 19 Procedimenti non standardizzati a livello regionale

Oltre ai procedimenti di cui all'art. 5, di seguito sono descritti alcuni adempimenti non standardizzati a livello regionale per cui il Comune ha predisposto l'apposita modulistica ed il relativo iter procedimentale.

Art. 20 Attestazione di conformità in sanatoria e dello stato legittimo

1. Si richiamano integralmente le disposizioni in materia contenute nella L.R.T. 65/2014 e del D.P.R. 380/2001.

2. Non costituiscono violazione edilizia le tolleranze definite all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001. L'attestazione dello stato legittimo degli immobili deve essere effettuata ai sensi dell'art. 34-bis comma 3 del D.P.R. 380/2001 ossia deve essere dichiarate nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie oppure, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

3. Le sanzioni e le oblazioni da corrispondere per l'attestazione di conformità in sanatoria sono determinate secondo i criteri stabiliti nell'Allegato 2 al presente R.E..

Art. 21 Piani attuativi

1. Si richiamano integralmente le disposizioni degli articoli da 107 a 112 e da 115 a 120 della L.R.T. 65/2014 e quelle contenute nelle N.T.A. del Piano Operativo.

2. Gli elaborati costituenti il piano devono essere redatti conformemente a quanto previsto nella Tabella 2 dell'Allegato 1 al presente R.E.

3. I Piani Attuativi conformi, comunque denominati, alle previsioni del Piano Operativo e del Piano Strutturale sono approvati dalla Giunta Comunale.

Art. 22 Progetti Unitari Convenzionati (PUC)

1. Si richiamano integralmente le disposizioni dell'art. 121 della L.R.T. 65/2014, quelle dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e quelle contenute nelle N.T.A. del Piano Operativo.
2. Gli elaborati costituenti il Progetto devono essere redatti conformemente a quanto previsto nella Tabella 2 dell'Allegato 1 al presente R.E.
3. I Progetti Unitari Convenzionati conformi alle previsioni del Piano Operativo e del Piano Strutturale sono approvati dalla Giunta Comunale.

Art. 23 Programmi aziendali pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA)

1. Si richiamano integralmente le disposizioni dell'art. 74 della L.R.T. 65/2014, degli artt. 4 e 7 e ss. del D.P.G.R. 63/R/2016, e quelle contenute nelle N.T.A. del Piano Operativo. In caso di contrasto prevale quanto previsto dalla legge regionale.
2. Il PAPMAA con valenza di piano attuativo è approvato dalla Giunta comunale, diversamente è approvato con determina dirigenziale.
3. L'approvazione del PAPMAA non costituisce titolo abilitante all'esecuzione di alcuna trasformazione urbanistico-edilizia che potrà avvenire mediante la presentazione e il rilascio/formazione del titolo adeguato all'intervento.

Art. 24 Opere da eseguirsi con procedura d'urgenza

1. In caso di immediato pericolo, fermo restando il ricorso a eventuali opere provvisorie per l'eliminazione del pericolo stesso, potranno essere iniziate senza titolo abilitativo, sotto la diretta responsabilità dei proprietari o degli aventi titolo:
 - a) le opere da eseguirsi su ordinanza del sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
 - b) le opere che presentino carattere di necessità e urgenza.
2. Nei casi di cui al comma 1, entro 24 ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione al Comune, specificando la natura ed entità delle medesime, allegando idonea documentazione fotografica e la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza.
3. Tali lavori devono essere limitati a opere opportune e indispensabili alla demolizione delle parti effettivamente pericolanti e alla messa in sicurezza dei luoghi.
4. Nel termine perentorio di 30 giorni dalla data della comunicazione l'interessato dovrà integrare la stessa con regolare titolo edilizio o comunicazione in funzione del tipo di intervento effettuato.
5. In mancanza della suddetta documentazione le opere saranno considerate come eseguite in assenza di titolo e assoggettate alle sanzioni previste dalla legislazione vigente in materia di illeciti edilizi.
6. Non è richiesto alcun titolo abilitativo edilizio per le opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dall'amministrazione comunale, limitatamente alle opere ingiunte.

Art. 25 Opere a carattere temporaneo

1. Laddove previsto dagli strumenti urbanistici, per comprovate esigenze temporanee, è consentita l'installazione di manufatti temporanei aventi dimensioni massime di 100 mq, previa proposizione di comunicazione di inizio attività.
2. Per installazioni di permanenza superiore a centottanta giorni consentite dagli strumenti urbanistici può essere proposta, anche in deroga agli indici e parametri edilizi vigenti, istanza di permesso di costruire per la realizzazione di manufatti temporanei di cui al comma 1, con obbligo di rimozione alla cessazione dell'attività o al venir meno delle esigenze che ne hanno determinato la realizzazione, e in ogni caso non oltre tre anni dal rilascio del titolo.
3. Nelle ipotesi di cui al comma 2 l'interessato deve depositare, unitamente all'istanza corredata di atto d'obbligo a garanzia della rimozione, idonea cauzione o polizza fideiussoria per importo pari ai costi di ripristino e smaltimento delle strutture, quali documentati da apposita perizia. Tale cauzione o polizza fideiussoria deve avere durata pari al tempo di permanenza del manufatto. L'omesso deposito della cauzione o della polizza fideiussoria determina l'improcedibilità dell'istanza.
4. L'intervenuta scadenza, la decadenza e/o il venir meno, per qualsivoglia motivo, della polizza fideiussoria determina la decadenza dal titolo abilitativo e la conseguente applicazione delle sanzioni previste dal Titolo VII della L.R.T. 65/2014.
5. L'intervenuto decorso del periodo di validità del permesso di costruire temporaneo determina l'applicazione delle sanzioni previste dal Titolo VII della L.R.T. 65/2014.
6. L'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è, comunque, subordinata al rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate, nonché delle ulteriori prescrizioni in tema di distanze di cui agli articoli 37 e 38.
7. Per l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo sono, comunque, dovuti i contributi di costruzione in misura pari a un quarto della corrispondente voce come dettagliato all'art. 15 del R.E..

Art. 26 Opere a carattere stagionale

1. Nelle aree pubbliche o a uso pubblico e nei resedi privati, nel rispetto della disciplina degli strumenti urbanistici o di specifici regolamenti comunali, è consentita l'installazione di manufatti temporanei (dehors) accessori a esercizi commerciali di somministrazione alimenti o bevande, previa comunicazione di inizio attività.
2. Le dimensioni massime e le caratteristiche tecniche possono essere stabilite con specifico atto e regolamento comunale.
3. Qualora l'installazione insista su suolo pubblico dovrà essere acquisito il titolo per l'occupazione del suolo pubblico.
4. Per installazioni di permanenza superiore a centottanta giorni può essere proposta istanza di permesso di costruire per la realizzazione di manufatti temporanei di cui al comma 1, con obbligo di rimozione alla cessazione dell'attività o al venir meno delle esigenze che ne hanno determinato la realizzazione, e in ogni caso non oltre dieci anni dal rilascio del titolo.
5. Nelle ipotesi di cui al comma 4 l'interessato deve depositare, unitamente all'istanza corredata di atto d'obbligo a garanzia della rimozione, idonea cauzione o polizza fideiussoria per importo

pari ai costi di ripristino e smaltimento delle strutture, quali documentati da apposita perizia. Tale cauzione o polizza fideiussoria deve avere durata pari al tempo di permanenza del manufatto. L'omesso deposito della cauzione o della polizza fideiussoria determina l'improcedibilità dell'istanza.

6. L'intervenuta scadenza, la decadenza e/o il venir meno, per qualsivoglia motivo, della polizza fideiussoria determina la decadenza del titolo abilitativo e la conseguente applicazione delle sanzioni previste dal Titolo VII della L.R.T. 65/2014.

7. L'intervenuto decorso del periodo di validità del permesso di costruire temporaneo determina l'applicazione delle sanzioni previste dal Titolo VII della L.R.T. 65/2014.

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

9. Per l'installazione dei manufatti di cui al comma 4 del presente articolo sono, comunque, dovuti i contributi di cui all'art. 184 della L.R.T. 65/2014 in misura pari al cinquanta per cento della corrispondente voce delle vigenti tabelle parametriche comunali.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME TECNICHE SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 27 Comunicazione d'inizio lavori

1. L'inizio dei lavori deve essere contestualmente comunicato all'amministrazione comunale dal titolare del permesso a costruire, entro i termini previsti dalla legislazione vigente. Per gli interventi attuati tramite SCIA, salvo i casi siano necessari atti di assenso presupposti, l'inizio lavori si intenderà riferito al momento del deposito della SCIA e, in caso di SCIA alternativa al P.d.C. decorsi 30 giorni dal deposito della SCIA.

2. In caso di permesso a costruire, la mancata/tardiva comunicazione comporterà l'applicazione delle sanzioni previste all'Allegato 2 al presente R.E..

3. Al momento dell'inizio dei lavori, siano essi soggetti a permesso di Costruire o a SCIA, deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:

- le opere in corso di realizzazione;
- la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- il nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori;
- il nominativo del progettista strutturale(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);
- gli estremi della Notifica preliminare di cui al Dlgs 81/2008, quando dovuta;
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

4. Le aree destinate a cantiere edile che non siano relative a opere di breve durata devono essere isolate mediante opportune recinzioni che non consentano l'accesso ai non addetti ai lavori, con materiali idonei e decorosi, aventi una altezza non inferiore a 2,00 m.

5. Nei casi di realizzazione di nuovi edifici, il titolare del Permesso di Costruire è tenuto inoltre a collocare, sul luogo dei lavori, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata, al fine di illustrare l'intervento.

Art. 28 Comunicazione di fine lavori

1. Fatta salva ogni altra specifica disposizione di legge e quanto previsto all'art 149 della L.R.T. 65/2014 in merito alla conformità dell'opera al progetto e alle relative varianti eventualmente intervenute l'ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare, congiuntamente al direttore dei lavori o professionista abilitato che attesti la conformità al progetto, entro trenta giorni dal termine dei lavori o comunque non oltre i quindici giorni successivi alla scadenza del

termine di validità del titolo abilitativo, comprensivo delle eventuali proroghe concesse. In caso di mancata/tardiva comunicazione si applicano le sanzioni previste all'Allegato 2 al presente R.E..

2. In caso di sospensione dei lavori per qualsiasi motivo diverso da un'ordinanza comunale, il direttore dei lavori deve darne tempestiva comunicazione al Comune, motivando la sospensione ed allegando uno stato di consistenza delle opere realizzate fino a quel momento. La comunicazione dovrà contenere una relazione con documentazione fotografica, nonché gli elaborati ritenuti più idonei per consentire di comprendere con precisione quali siano le opere che restano da realizzare per il completamento del titolo. Tale sospensione non interrompe i termini di decorrenza del titolo e i soggetti interessati all'esecuzione dei lavori, anche nel periodo di sospensione, continuano a mantenere sul cantiere le responsabilità previste dalla normativa vigente.

3. In caso di dimissioni del direttore dei lavori, lo stesso è tenuto a darne tempestiva comunicazione al Comune, nelle modalità di cui al precedente comma, e i lavori si intendono automaticamente sospesi fino alla nomina di un nuovo direttore lavori. In caso di ripresa dei lavori, il direttore dei lavori è tenuto a comunicarlo al Comune.

4. Alla comunicazione di fine lavori, dovrà essere allegata tutta la documentazione comunque prevista per legge o in virtù delle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo.

5. Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della certificazione di abitabilità o agibilità, il titolare del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:

- a) richiesta del numero civico all'ufficio Toponomastica del Comune, nei casi di realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o variazione della numerazione civica preesistente;
- b) richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura, quando non già presente;
- c) in alternativa, domanda di autorizzazione allo scarico fuori fognatura, nei casi ammessi.

Art. 29 Occupazione di suolo pubblico nell'esecuzione dei lavori

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

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

Art. 30 Scavi e demolizioni

1. I lavori di scavo devono essere eseguiti con modalità atte a evitare qualsiasi rovina o franamento.

2. Gli scavi interessanti il suolo pubblico o di uso pubblico, fatte salve le eventuali prescrizioni del Codice della Strada, devono essere convenientemente recintati e segnalati; essi non devono impedire o limitare, oltre quanto strettamente necessario, l'uso degli spazi pubblici con particolare riferimento alla circolazione veicolare e pedonale.

3. Gli interventi di demolizione parziale o totale sono consentiti, nel rispetto del vigente strumento urbanistico e dei vincoli di tutela presenti, previo deposito di SCIA edilizia, quando interessino:

- a) superfetazioni prive di valore storico-architettonico e documentale, previa analisi storico critica che ne dimostri l'effettiva consistenza;
- b) manufatti o parti di essi realizzati in assenza di titolo edilizio.

Art. 31 Sicurezza e accessibilità dei percorsi pubblici

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

2. I lavori esterni su aree pubbliche od aperte al pubblico, di qualsiasi genere, possono essere realizzati solo previa recinzione chiusa, o con analoghe misure protettive, di aspetto decoroso, idonee ad assicurare la pubblica e privata incolumità.

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

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 32 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, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e debbono applicarsi a tutti gli edifici, o parti di essi, di nuova costruzione, anche a seguito di demolizioni di edifici preesistenti.
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 e in particolare nel rispetto delle prescrizioni del Piano Operativo circa le modalità di intervento sugli edifici classificati.
3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - a) è in ogni caso vietato peggiorare le condizioni igienico-sanitarie, di vivibilità e di sicurezza presenti;
 - b) si considera comunque peggiorativa, nei cambi di destinazione d'uso che non verifichino il rispetto dei requisiti igienico-sanitari dettagliati nei successivi articoli per le diverse casistiche, la trasformazione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle categorie definite all'art. 48; per la corrispondenza di tali categorie con le destinazioni non residenziali si fa riferimento all'art. 2 della D.G.R.T. 211/2022 e i locali di categoria 1 e 2 sono assimilati ai locali abitabili primari, mentre i locali di categoria 3 sono assimilati a locali abitabili secondari;
4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non modifichino la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari sono sempre ammessi interventi di miglioramento igienico-sanitario, anche quando gli stessi non verifichino pienamente i requisiti dettagliati nei successivi capitoli.
5. I compiti di verifica della rispondenza del progetto ai requisiti igienico-sanitari sono attribuiti ai sensi dell'art. 141 comma 5 della L.R.T. 65/2014.

Art. 33 Unità immobiliare

1. Nei nuovi edifici composti da diverse unità immobiliari, fermo restando la definizione di unità immobiliare dell'art. 30 del D.P.G.R. 39/R/2018, si prescrive che ogni unità immobiliare sia sempre delimitata da elementi murari solidi e univocamente individuata sugli elaborati planimetrici delle istanze edilizie.

Art. 34 Salubrità

1. Per garantire idonee condizioni igienico-sanitarie le costruzioni e le loro modifiche dovranno essere progettate e realizzate in modo da conseguire un opportuno isolamento da:

- umidità, di qualsivoglia origine e natura, assicurando che le murature siano intrinsecamente asciutte, anche da condensa interstiziale, ed il piano di calpestio sia isolato dal terreno mediante solaio, vespaio o idonea intercapedine areati;

- escursione termica, garantendo altresì, per gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazione rilevante il rispetto della vigente normativa in materia di efficienza energetica ed utilizzo di fonti rinnovabili (Dlgs 19/08/2005, n. 192, DPR 02/04/2009, n. 59, Dlgs 03/03/2011, n. 28 in attuazione della direttiva 2009/28/CE e nel rispetto dei criteri stabiliti dalla Legge 04/06/2010 n. 96);

- fonti di rumore (Legge 26/10/1995, n. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione con particolare riferimento al D.P.C.M. 05/12/1997);

- penetrazione di animali, curando che, a tale scopo, tutte le aperture di aerazione siano opportunamente protette con griglie o altri dispositivi idonei, e che il sistema delle condutture e canalizzazioni sia realizzato e mantenuto a perfetta tenuta.

2. In tutti gli interventi edilizi devono essere impiegati materiali compatibili con la tutela della salute delle persone e la conservazione dell'ambiente, tali da garantire un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

3. È vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo la vigente normativa in materia.

Art. 35 Carico Urbanistico

1. Il carico urbanistico è definito all'art. 41 comma 1 del D.P.G.R. 39/R/2018. Di seguito si forniscono alcune ulteriori precisazioni e in particolare si determina un incremento del carico urbanistico nei seguenti casi:

- a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- b) interventi comunque denominati, dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale aumento della SE, di mutamento della destinazione d'uso, anche in assenza di opere strutturali;
- c) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile (SU) degli organismi edilizi;
- d) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- e) incremento della superficie di vendita di esercizi commerciali esistenti.

Art. 36 Destinazione d'uso

1. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile, ai sensi dell'art. 99 comma 4 della L.R.T.65/2014 e dell'art. 29 delle N.T.A. del Piano Operativo.

2. In particolare, secondo quanto previsto dall'art. 9 comma 9 del D.L. 557/1993, se il fabbricato rurale è stato accatastato al catasto fabbricati prima del 31/12/1998, si intende già deruralizzato e pertanto non sono dovuti gli oneri verdi.
3. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati dev'essere indicata in tutti i progetti, sia di intervento edilizio diretto sia di intervento urbanistico preventivo.
4. Per la disciplina dei mutamenti della destinazione d'uso si rimanda agli artt. 28-29-30 delle N.T.A. del Piano Operativo.

Art. 37 Distanze minime dai confini e dalle strade

1. Per distanza, ai sensi del D.P.G.R. 39/R/2018 art.40, come modificato dal D.P.G.R. 87/R/2020, si intende 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, compresi gli spigoli, rispetti la distanza prescritta.
2. In riferimento alla definizione di distanza di cui al comma 1, per sagoma di edificio, ai sensi del D.P.G.R. 39/R/2018 art. 34, si intende la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio o il manufatto edilizio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a m 1,50.
3. Nella verifica delle distanze dai confini e dalle strade, rilevano sempre: le logge, i porticati e le tettoie che abbiano i requisiti di consistenza, solidità e siano stabilmente infisse al suolo.
4. Non rilevano ai fini della distanza gli elementi che non concorrono alla determinazione della sagoma ai sensi dell'art. 34 comma 3, del D.P.G.R. 39/R/2018.
5. Ferme restando le deroghe stabilite all'art. 140 della L.R.T. 65/2014, la distanza di un edificio dai confini di proprietà e dalle strade non deve essere inferiore a 5 m. Fatte salve altresì le minori distanze tra i fabbricati negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e negli interventi regolati dai piani attuativi meglio precisati nelle N.T.A. del Piano Operativo.
6. La costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta può essere ammessa in caso di esplicito accordo convenzionale tra i proprietari confinanti, trascritto presso la competente Conservatoria, con cui il proprietario confinante costituisca una servitù che lo obblighi ad assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici, con le seguenti eccezioni per le quali l'accordo non è prescritto:
 - a) nei casi di sopraelevazione, quando siano rispettate le distanze preesistenti con un minimo di 3,00 m dal confine;
 - b) nei casi di realizzazione o modifica di verande su balconi esistenti, laddove consentite dagli strumenti urbanistici, quando siano rispettate le distanze preesistenti nel rispetto delle norme del Codice civile;
 - c) nei casi di manufatti a carattere stagionale di cui all'art. 26 del presente R.E., quando siano rispettate le norme previste dal Codice Civile;
7. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine nei seguenti casi:
 - a) costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (costruendo in appoggio sul muro preesistente reso comune, ovvero in aderenza allo stesso, ai sensi degli artt. 874 e 877 C.C.);

- b) costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti sostanziali limitazioni alla possibilità edificatoria del lotto contiguo.
8. Per distanza di un edificio dalla strada si intende la lunghezza del minimo segmento congiungente la proiezione sul piano orizzontale della costruzione e:
- a) il confine stradale come definito all'art. 3 del D.lgs. 285/1992, al di fuori dei centri abitati;
 - b) il filo retromarcia piede, nei centri abitati.
9. Salvo diversa specifica indicazione degli strumenti urbanistici, la distanza minima degli edifici dalle strade è normata dal D.P.R. 495/1992.
10. Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 892 del Codice Civile la piantumazione degli alberi deve rispettare le seguenti distanze:
- a) 3,00 m per gli alberi di alto fusto;
 - b) 1,50 m per gli alberi di non alto fusto;
 - c) 0,50 m per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non maggiore di due metri e mezzo. La distanza deve essere di 1,00 m, qualora le siepi siano di ontano, di castagno o di altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo, e di 2,00 m per le siepi di robinie.
11. La distanza delle piantumazioni si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina. Le distanze anzidette non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio, proprio o comune, purché le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro.
12. Fatto salvo quanto prescritto per le distanze dalle strade, compresa la viabilità pedonale e ciclabile, le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nei confronti dei confini delle aree pubbliche esistenti nonché delle aree destinate, per nuova previsione del Piano Operativo, a divenire pubbliche, quand'anche di proprietà privata al momento del progetto.

Art. 38 Distanze minime tra pareti finestrate e non finestrate

1. La distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti è quella prescritta all'art. 9 del DM 1444/1968 e la misurazione è effettuata perpendicolarmente alle pareti stesse, utilizzando il metodo lineare.
2. La distanza tra fabbricati va rispettata anche quando gli stessi insistono su una proprietà indivisa.
3. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici e tra pareti finestrate, sono irrilevanti:
- a) minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti;
 - b) distanze tra pareti dello stesso edificio, come definito dall'art. 28 del D.P.G.R. 39/R/2018, o di edifici unificati mediante elementi strutturali, ferme restando le prescrizioni riguardanti chiostrine e cavedi;
 - c) balconi in nicchia, rientranze e nicchie, e altri arretramenti di facciata, di altezza superiore a 2,40 m;

4. Nella verifica delle distanze tra pareti finestrate, rilevano sempre: le logge, i porticati e le tettoie che abbiano i requisiti di consistenza, solidità e siano stabilmente infisse al suolo.

5. E' sempre consentita l'edificazione a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà, con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 del C.C. o con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 del C.C.

6. Non si considerano finestrate le pareti dell'edificio (o della porzione di edificio) interessato dal progetto che presentano solo aperture relative a locali accessori (vani scala, servizi igienici, corridoi, ripostigli e simili) per i quali non sia prescritto alcun rapporto aeroilluminante, e che pertanto potrebbero essere privi di finestre senza alcuna conseguenza di carattere igienico sanitario.

7. La distanza minima tra pareti entrambe non finestrate, non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più basso, con un minimo assoluto di m 5,00.

8. Restano ferme eventuali particolari e ulteriori prescrizioni previste dalle N.T.A. del Piano Operativo.

Art. 39 Dotazioni impiantistiche

1. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di idonei impianti per approvvigionamento idrico e smaltimento dei reflui, per l'approvvigionamento di energia elettrica e per il riscaldamento, nel rispetto delle norme di settore che regolano le diverse materie e delle disposizioni che seguono.

Impianto idrico

2. 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.

3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte, in modo da non determinare impurezze ed alterare i caratteri organolettici dell'acqua.

4. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di idonee apparecchiature per l'accumulo ed il sollevamento dell'acqua, dimensionate in base all'utenza servita e senza possibilità di esclusione, in modo da garantire continuità di servizio. Tali apparecchiature devono presentare i seguenti requisiti:

- serbatoi di accumulo di norma fuori terra, di idoneo materiale, a perfetta tenuta, completamente svuotabili e pulibili, opportunamente protetti dalle escursioni termiche;

- locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua di altezza non inferiore a m 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno;

- serbatoi, qualora interrati, provvisti di scannafosso che ne consenta l'ispezione;

- tubazione di troppo pieno e scarico senza alcuna continuità con l'impianto di smaltimento delle acque reflue.

5. Nelle nuove costruzioni o negli interventi di demolizione e ricostruzione deve essere installata una doppia rete idrica per consentire un eventuale utilizzo di acqua priva delle caratteristiche di potabilità per usi diversi dal consumo umano, come definito dal Dlgs 31/2001.

Banda ultra-larga

6. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere predisposti alla "banda ultra-larga" ai sensi dell'art. 135-bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 149 comma 2 lettera f-bis) della L.R.T.65/2014

Impianto elettrico

7. Ogni edificio deve essere provvisto di impianto elettrico conforme alle vigenti normative in materia (L. 46/1990 e DM 37/2008) e allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

Impianto di Riscaldamento

8. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento in conformità alla vigente normativa in materia di installazione degli impianti e contenimento dei consumi energetici.

9. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione, o comunque alla permanenza continuativa di persone, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort abitativo. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento edilizio che ecceda la manutenzione straordinaria.

10. Per la progressiva riduzione delle emissioni in atmosfera da scarichi di impianti termici civili, è fatto obbligo di adozione di impianti termici centralizzati con contatore di calore a contabilizzazione separata/risparmio energetico nelle seguenti casistiche:

- a) realizzazione di nuovi edifici, ovvero ristrutturazioni di interi edifici con contestuale cambio d'uso, comprendenti almeno quattro unità immobiliari a medesima destinazione d'uso;
- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti l'adeguamento o la realizzazione di impianti di riscaldamento che interessino edifici nella loro interezza, ovvero più di sei unità immobiliari a medesima destinazione d'uso. In tali casi possono essere adottati, in alternativa, impianti termosingolo con caldaie di nuova generazione, a bassa emissione in classe 5 della norma UNI EN 297.

11. Negli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di superfici esistenti o la nuova edificazione è obbligatoria l'adozione di impianti termici in classe 5 della norma UNI EN 297.

Art. 40 Approvvigionamento e smaltimento delle acque pluviali e acque reflue

1. Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico e lo scarico di acque nel sistema fognario, per tutto quanto non descritto nei seguenti punti, si rinvia integralmente alle disposizioni dell'Autorità di Ambito e del Gestore del Servizio idrico integrato.

2. Ciascun edificio deve essere dotato di distinti impianti atti a garantire la raccolta delle acque piovane e di quelle reflue (nere o saponose), ovvero risultanti da utilizzi che ne compromettano la naturale purezza, il loro convogliamento a idonei dispositivi di depurazione e quindi al recapito finale, alla pubblica fognatura.

3. L'impianto di raccolta delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura.

4. Nella realizzazione di nuovi edifici, anche con demolizione e ricostruzione, deve essere garantito il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, cassette per scarico wc e simili), oppure a dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi, salvo i casi in cui si presentino condizioni di dimostrata impossibilità.

5. Gli impianti di smaltimento delle acque reflue devono garantire il rispetto delle prescrizioni e dei requisiti definiti nei successivi comma. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, già dotato di smaltimento dei reflui e che comportino modifica dell'impianto stesso, devono prevedere l'adeguamento dell'impianto alle norme del presente regolamento. In alternativa si fa obbligo di presentare la dichiarazione del tecnico abilitato che attesti la conformità dell'impianto alle norme dettate dal precedente Regolamento Edilizio Comunale, la regolare funzionalità in assenza di inconvenienti igienico-sanitari, l'idoneo stato di manutenzione, la capacità sufficiente rispetto agli abitanti equivalenti, e il regolare recapito dei reflui.

6. I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose devono essere dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti, che si determina in relazione ai diversi utilizzi, come da tabella di seguito riportata.

Abitanti equivalenti in relazione ai diversi usi		
Destinazione/funzione	Abitante equivalente/superficie utile	
Abitazioni	1 abitante	equivalente/35 mq
Alberghi, case di riposo, ospedali	1 abitante	equivalente/2 posti letto
Esercizi di somministrazione	1 abitante	equivalente/5 posti mensa
Uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione	1 abitante	equivalente/5 addetti
Scuole	1 abitante	equivalente/5 posti alunno
Musei, teatri, impianti sportivi ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli specificati o ad essi assimilabili	4 abitanti	equivalenti/wc installato

7. Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte a uno dei seguenti dispositivi di depurazione e trattamento:

- a) Acque nere: Fossa settica bicamerale realizzata e dimensionata a norma di regolamento, o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

- b) Acque saponose: Pozzetto ad interruzione idraulica di capacità utile complessiva pari a mc 0,05 per ogni abitante equivalente con minimo assoluto di 1 mc, o ad un dispositivo di depurazione atto a dare un reflu con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti, secondo le eventuali prescrizioni impartite dal soggetto gestore della rete.

Fosse biologiche

8. Le fosse biologiche devono, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio a una distanza non inferiore a m 1,00 dalle fondazioni del medesimo, salvo i casi di dimostrata impossibilità a garantire tale distanza, e presentare idonei requisiti di:

- accessibilità ed ispezionabilità;
- perfetta tenuta in modo da evitare infiltrazioni negli edifici.

9. Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque saponose o acque pluviali e nella loro realizzazione devono altresì essere garantiti i requisiti elencati nella tabella che segue.

Fosse biologiche – requisiti	
Tipologia	Bicamerale
Capacità complessiva utile delle camere	almeno 225 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 3.000 litri (mc 3,00) complessivi
Tubazioni (afflusso, deflusso e comunicazione)	diametro non inferiore a cm 10
Chiusure	chiusini a doppia lapide, anche in corrispondenza dei punti di ispezione del dispositivo di comunicazione tra camere, tali da garantire la chiusura ermetica
Tubazione di ventilazione	collocazione in prossimità del cielo della fossa, diametro non inferiore a cm 10 e sfociante sopra la copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili
Requisiti delle fosse biologiche in cemento Armato	pareti e soletta di fondo di spessore non inferiore a cm 15, e soletta di copertura dimensionata in funzione dei carichi da applicarsi, con un minimo assoluto di cm 8
Requisiti delle fosse biologiche di tipo prefabbricato	protezione con idoneo rinfiacco di calcestruzzo di spessore almeno pari a cm 15, posate su getto di calcestruzzo in modo tale da garantire la stabilità del manufatto, con soletta di copertura dimensionata in funzione dei massimi carichi da applicarsi

Recapito dei liquami al di fuori della pubblica fognatura

10. In caso di smaltimento di liquami in zona non servita da pubblica fognatura, devono essere verificate le condizioni di cui al Regolamento del Servizio Idrico Integrato, deve essere

predisposto idoneo impianto di trattamento delle acque reflue ai sensi dell'Allegato 3 al D.P.G.R. 46/R/2008 e deve essere richiesta l'Autorizzazione allo scarico nelle modalità descritte sull'apposita pagina del sito istituzionale.

Art. 41 Evacuazione dei prodotti di combustione, fumi e vapori di cottura e di aria trattata (camini e canne fumarie)

1. L'emissione di tutti i fumi, vapori e odori derivanti dalla combustione deve avvenire al di sopra della copertura principale degli edifici e deve essere collegata a canne fumarie sfocianti almeno 1,00 m oltre la quota della falda con apposito comignolo o terminale; nel caso di edifici con coperture a diverse altezze si intende per "copertura principale" quella posta a quota più elevata. Gli odori, i vapori o i fumi prodotti da apparecchi di cottura devono essere trattati per mezzo di idonei sistemi di intercettazione e abbattimento collegati a canne di esalazione che si prolunghino oltre la copertura per almeno 1,00 m, fatta salva l'eccezione della possibilità di scarico a parete nei casi previsti e con le modalità di cui ai successivi commi del presente articolo. Sono vietati accorgimenti tecnici comunque filtranti che reimmettono l'aria nel locale. Resta ferma la disciplina civilistica.

2. Allo scopo di non compromettere le normali condizioni di vivibilità degli immobili confinanti, i camini posti in copertura, devono essere collocati a distanza dagli edifici contermini tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi le pareti finestrate degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue:

- il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
- in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
- in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.

3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora si dimostri l'impossibilità di emissione dei fumi, vapori e odori di cottura mediante canne fumarie e condotti di evacuazione con sbocco oltre la copertura o a parete, e ove non sia possibile la loro realizzazione mediante l'attestazione richiesta dalla normativa di cui al successivo comma 4, è ammessa l'adozione di idonei impianti tecnologici tali da garantire il rispetto delle norme fondamentali in materia di igiene e sicurezza, senza fuoriuscita all'esterno di fumi o vapori.

Casi specifici con emissione in facciata

4. Sono previste deroghe a quanto disposto dal precedente comma 1 nei casi previsti dal D.P.R. 412/1993, all'art. 5, commi 9, 9-bis e 9-ter.

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

6. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi i cambi di destinazione d'uso ed i frazionamenti, è altresì consentita l'evacuazione a parete dei fumi, vapori e odori di cucina, ove non sia possibile la realizzazione di nuova canna fumaria mediante l'attestazione richiesta dalla normativa di cui al precedente comma 4, nei casi di impossibilità tecnica alla realizzazione dello sbocco in copertura o di aspetti di natura vincolistica che ne impediscano la realizzazione.

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

- distanza minima, misurata in orizzontale, tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante pari a m 4,00;
- distanza minima, misurata in orizzontale, tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante pari a m 6,00;
- distanza, misurata in verticale, tra la sommità dalla bocca di espulsione ed il davanzale della finestra direttamente soprastante pari a m 2,00;
- non sono consentiti sistemi di evacuazione a parete a piano terra e/o terreno rialzato direttamente prospicienti spazi pubblici, di uso pubblico o comune;
- la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di m 2,00 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a m/sec. 0,20.

8. Ferma restando l'obbligo di adottare tutti gli accorgimenti necessari per garantire le condizioni di vivibilità degli immobili contermini, le prescrizioni di cui al presente articolo non si applicano nel caso di:

- a) canne fumarie esistenti, a parità di attività servita;
- b) mera sostituzione di generatori di calore individuali;
- c) manutenzioni di impianti termici individuali esistenti, siti in edifici plurifamiliari che già non dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sfocianti oltre la copertura dell'edificio.

Art. 42 Cortili

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici le cui caratteristiche dimensionali rispondano ai requisiti minimi definiti nella tabella che segue, distinti per la nuova edificazione e per gli edifici esistenti.

Cortili – requisiti		
	Cortili di nuova costruzione	Cortili di edifici esistenti
Superficie	mq 60,00	mq 40,00
Distanza tra una parete finestrata e quella opposta	m 10,00, riducibili a m 8,00 quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a 10,00 m e il cortile sia previsto da un progetto unitario che riguardi l'edificio nella sua interezza	10,00 m, riducibili quando la parete più alta presenti altezza inferiore, fino a un minimo assoluto di m 6,00
Utilizzo	Deve essere consentito il deposito delle biciclette a servizio degli utenti dell'immobile	

2. Gli interventi su cortili esistenti che presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento devono prevedere, ove possibile, il miglioramento dei parametri dimensionali

(superficie e distanza tra pareti finestrate), esistenti; qualora il miglioramento non risulti possibile, gli interventi sui locali che prospettano sul cortile irregolare sono ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto e non prevedano, nei cambi d'uso, l'inserimento di utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle classi di pregio definite agli artt. 46 e 52 del presente Regolamento.

Finestre e immissioni di aria nei cortili

3. Sui cortili possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli di tipo primario, destinati alla presenza continuativa di persone.

4. Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.

5. Le finestre esistenti in cortili esistenti poste a distanza inferiore alla minima indicata nella tabella del comma 1 possono essere asservite a locali di maggior pregio, anche in caso di cambio d'uso, a condizione che:

- tali finestre siano poste a una distanza pari ai 3/5 dell'altezza della parete frontistante, misurata a partire dalla quota di calpestio dei locali oggetto di intervento, con un minimo assoluto di m 5,00. Resta ferma la dimensione minima del cortile esistente definita al comma 1;
- sia garantito, in alternativa alla verifica di cui al precedente alinea, il rispetto del generale principio di garanzia definito dall'art. 5 del D.M. 15/5/1975 ovvero un valore di fattore di luce diurna non inferiore al 2%. Resta ferma la dimensione minima del cortile esistente definita al comma 1.

Art. 43 Chiostrine

1. Ai fini del presente R.E. si definisce chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano ai requisiti minimi definiti nella tabella che segue, ma non siano tali da poterlo qualificare come cortile.

Chiostrine – requisiti	
Superficie	mq 12,00
Lato minore	m 3,00

2. Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente R.E., devono prevedere, ove possibile, il miglioramento dei parametri dimensionali (superficie e lato minore) esistenti. Quando il miglioramento non risulti possibile o opportuno, gli interventi di mutamento della destinazione d'uso sui locali che prospettano sulla chiostrina irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto e non prevedano inserimento di utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti con riferimento alle classi di pregio definite agli artt. 52 e 61 del presente R.E.

Apertura di finestre e immissioni di aria nelle chiostrine

3. Sulle chiostrine possono essere aperte esclusivamente finestre di locali di abitazione temporanea o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su

cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente R.E.

4. Nelle chiostrine sulle quali si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.

Art. 44 Cavedi

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

2. I cavedi sono di regola riservati al passaggio e alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.

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

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

Art. 45 Scale

1. Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione e tutte le nuove unità immobiliari realizzate a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.

2. Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a mq 400, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a mq 400. Tale limite può essere elevato nei seguenti casi:

- in edifici a destinazione abitativa, fino a mq 600 limitatamente ai primi due piani fuori terra (piani terreno e primo);
- per destinazioni diverse da quella abitativa, in relazione all'ampiezza delle rampe superiore a quella minima prescritta ed alla presenza di collegamenti meccanizzati, nel rispetto della normativa di Prevenzione Incendi.

3. Le unità immobiliari di edifici per abitazione con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi duplex, devono avere almeno un accesso da una scala del tipo chiuso.

4. Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare i seguenti requisiti:

- rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagevole l'uso;
- gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- requisiti e caratteristiche dimensionali come da tabella che segue:

Scale del tipo a comune – Requisiti minimi	
Larghezza rampa	cm 120
Profondità pedata (p)	cm 30
Alzata (a)	Tale che $2a+p$ sia compreso tra cm 62 e cm 64
Parapetti	Altezza cm 100 Conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm 10
Pianerottoli intermedi	Profondità non inferiore alla larghezza della rampa
Pianerottoli di arrivo	Profondità cm 130
Corrimano per rampe di ampiezza fino a cm 180	Su almeno un lato della scala, per rampe di ampiezza fino a cm 180 Su due lati della scala, per rampe di ampiezza oltre cm 180

5. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui sopra solo nei casi di:

- a) scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta;
- b) inserimento di elevatore in corpi scala esistenti, quando per dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici, da attestare a cura e responsabilità del tecnico asseverante, si renda necessario ridurre l'ampiezza delle scale condominiali esistenti, dovendo comunque garantire un'ampiezza finale, ad opere concluse, non inferiore a cm 90, senza applicazione di tolleranze, riducibili a cm 85, nei soli casi di corpi scala di larghezza inferiore a m 2.40, a condizione che il corrimano presenti sporgenza massima pari a 5 cm, nonché la conformità alla vigente disciplina sulla sicurezza delle costruzioni anche con riferimento agli aspetti geologici e geotecnici;
- c) trasformazione funzionale di scale interne esistenti in scale a comune, con un limite inderogabile, a lavori finiti pari a cm 90, senza applicazione di tolleranze.

6. Le scale comuni di tipo chiuso di nuova realizzazione devono essere dotate di aerazione naturale diretta. Anche in tali casi non è mai ammesso conseguire i livelli di aerazione ed illuminazione prescritti dal presente R.E. per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso.

7. Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare i seguenti requisiti:

- alzata costante per l'intero sviluppo della scala e pedata tale da garantire i requisiti di larghezza e profondità minimi in corrispondenza della mezzera della pedata, anche nei casi di pedate di conformazione non costante (ventagli e simili);
- requisiti e caratteristiche dimensionali come da tabella che segue:

Scale interne a singole unità immobiliari – Requisiti minimi	
Larghezza rampa	cm 80
Profondità pedata (p)	cm 25

Alzata (a)	Tale che $2a+p$ sia compreso tra cm 62 e cm 64
Altezza parapetti	cm 90
Pianerottoli intermedi	Profondità non inferiore alla larghezza della rampa
Pianerottoli di arrivo	Profondità cm 130

Art. 46 Requisiti relativi a fruibilità, sicurezza, protezione e riservatezza dell'utenza

1. Per quanto attiene le misure per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza si rinvia integralmente alle disposizioni del D.P.G.R. 75/R/2013.
2. Le rampe carrabili di accesso ai locali dovranno avere pendenza e larghezza adeguata al tipo di locale di cui sono a servizio e garantire soluzioni plano-altimetriche (es. raccordi con le parti orizzontali) che consentano la piena percorribilità e il rispetto delle normative di settore.
3. È vietato installare cancelli e infissi di porte e finestre poste al piano terreno degli edifici con apertura verso spazi pubblici, aperti al pubblico o comunque non esclusivi.
4. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente recintate e mantenute dal punto di vista del decoro e dell'igiene: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

Abbattimento delle Barriere Architettoniche

5. Ferma restando la necessità che nei nuovi edifici sia assicurato il rispetto delle prescrizioni delle vigenti norme nazionali e regionali in materia di superamento delle barriere architettoniche, gli interventi di ristrutturazione, cambio d'uso e frazionamento, sono soggetti al rispetto della vigente normativa nazionale in materia di abbattimento delle barriere architettoniche in conformità ai criteri generali di progettazione e delle specifiche soluzioni tecniche definiti a livello nazionale dettagliati nelle seguenti casistiche:

- a) edifici pubblici e privati aperti al pubblico, per i soli spazi aperti al pubblico, indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai disabili;
- b) negli edifici privati non aperti al pubblico, nei quali siano presenti parti comuni, oppure nei quali l'intervento sull'esistente preveda la realizzazione di parti comuni, deve essere rispettato il requisito di visitabilità all'interno degli alloggi e di accessibilità delle parti comuni;
- c) negli edifici privati, privi di parti comuni, gli interventi devono rispettare il requisito di adattabilità all'interno degli alloggi;
- d) opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla vigente disciplina in materia;

6. Fanno eccezione al pieno rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, le seguenti casistiche di immobili e interventi:

- a) gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti a vincolo quali beni culturali o paesaggistici ai sensi di Legge, nonché per gli immobili ad essi equiparati da parte dello strumento urbanistico, nei termini e con gli obblighi definiti dalle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- b) gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche e relative alle particolari funzioni assegnate, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

7. All'art. 125 delle N.T.A. allegate al Piano Operativo viene disciplinata la Programmazione degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Vivibilità sicurezza e protezione dell'utenza

8. Per qualsivoglia tipologia di intervento sul patrimonio edilizio esistente che comporti la creazione di nuove unità immobiliari a destinazione residenziale, tramite frazionamento o mutamento di destinazione d'uso, non possono essere conteggiate, quali superfici utili ai fini del dimensionamento dei locali, quelle di locali o porzioni di essi non provvisti dei requisiti di aerilluminazione prescritti. Nei medesimi casi deve essere inoltre garantita la complanarità tra il soggiorno e il servizio igienico, nonché i requisiti di seguito elencati:

Creazione di nuovi alloggi per frazionamento o mutamento d'uso – Requisiti	
Isolamento acustico	Come da vigente normativa per le nuove costruzioni (L. 447/1995 e D.P.C.M. 5/12/97) limitatamente agli elementi che costituiscono nuova partizione tra le unità immobiliari
Visitabilità e comoda fruizione	- Larghezza minima nuovi corridoi pari a 1,00 m - Dimensioni minime nuovi disimpegni comuni a più unità immobiliari 1,50x1,50 m

9. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni anche in quota, nonché di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, di sicurezza antincendio, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza gli edifici devono osservare le seguenti prescrizioni:

- gli spazi comuni e di collegamento devono essere privi di sporgenze pericolose e tali, per conformazione, materiali e tipologia di infissi, da evitare l'insorgere di pericoli per l'incolumità delle persone;
- gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti devono essere tali da non immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni di normale funzionamento, esalazioni, fumi o vibrazioni e da non costituire pericolo per le persone e per le cose;
- le finestre devono avere vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale, con eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a m 1,50 dal calpestio esterno, e parapetti dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali, con le altezze minime indicate nella tabella che segue:

Parapetti delle finestre – Requisiti minimi	
Tipologia	Altezza minima parapetto e requisiti
Parapetti pieni	cm 90 dalla quota del pavimento interno

	somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali: cm 110
Parapetti di finestre a tutt'altezza o con parapetto pieno di altezza inferiore alla minima prescritta	parapetto in metallo o altro materiale, fino ad un'altezza di cm 100 dalla quota del pavimento interno
Parapetti di finestre di locali destinati al soggiorno e al pernottamento, anche di tipo non residenziale, direttamente prospettanti su spazi pubblici o di uso comune	cm 180 dalla quota di calpestio degli spazi esterni, oppure, in alternativa, è prescritta l'adozione di accorgimenti che evitino l'introspezione e garantiscano un sufficiente livello di riservatezza degli alloggi, con riferimento alla medesima quota. Materiali tali da garantire idonee condizioni di protezione, riservatezza e vivibilità anche degli spazi pubblici o di uso comune

10. La progettazione e l'esecuzione degli interventi edilizi, devono altresì tenere a riferimento i principi e i contenuti delle Linee Guida in materia di miglioramento della sicurezza d'uso delle abitazioni, approvate con D.G.R.T. 1160/2012.

Art. 47 Locale

1. Si definisce locale la porzione di unità immobiliare destinata ad uno specifico utilizzo e dotata di autonomia funzionale.
2. Si definisce locale plurifunzione il locale destinato ad ospitare più funzioni distinte, diverse dalla residenza, svolte sia contemporaneamente che in particolari e distinte occasioni ed orari.
3. Il dimensionamento, il confinamento e la conformazione dei locali deve rispondere a criteri di coerenza tipologica con la funzione prevista, e di compatibilità tra funzioni contigue evitando la formazione di spazi angusti e difficilmente arredabili.
4. Si considerano porzioni di uno stesso locale gli spazi che presentano medesima quota di calpestio collegati da varchi di larghezza non inferiore a m 1,40 e di superficie complessiva maggiore di mq 4,00. La disposizione non si applica per differenziare i locali abitabili da quelli accessori che devono essere opportunamente delimitati.
5. Non costituiscono locale i volumi tecnici e gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (scannafossi e simili) o al passaggio e alla manutenzione degli impianti (cavedi e simili).

Art. 48 Categorie e classi di pregio

1. I locali di abitazione, in relazione alla funzione ed alla destinazione d'uso dell'immobile, si distinguono in:
 - Locali primari;
 - Locali di supporto;
 - Locali di servizio;
 - Locali accessori.
2. Nella tabella che segue sono individuate le categorie e le classi di pregio attribuite ai locali, in relazione alla funzione propria e alla destinazione d'uso dell'immobile.

Categorie di Locali			
Categoria	Residenziale	Altra funzione	Classe di pre-gio
Locali primari comportano la permanenza continuativa di persone	camere da letto e soggiorni		1
	sale da pranzo, cucine abitabili, salottini, studi e altri locali a questi assimilabili	esercizio dell'attività principale	2
Locali di supporto non comportano la permanenza continuativa di persone	spazi di cottura e servizi igienici	sale mensa, sale riunioni, auditorium, sale congressi	3
	spazi di disimpegno e distribuzione verticale ed orizzontale, dispense, guardaroba, lavanderie e simili		4
Locali di servizio		servizi igienici, magazzini, archivi disimpegni	4
Locali accessori sono adibiti esclusivamente a funzioni complementari alla residenza e comportano presenza soltanto saltuaria e occasionale di persone	soffitte, cantine, ripostigli e quanto a essi assimilabili	soffitte, cantine, ripostigli e quanto a essi assimilabili	5

Art. 49 Altezza libera dei locali

1. Si definisce altezza libera di un locale ai fini igienico-sanitari, l'altezza del medesimo misurata dal pavimento all'intradosso del solaio o della copertura o del controsoffitto, quando presente; in caso di orditure composte, quali solai in legno e simili, l'altezza è misurata all'intradosso dell'orditura secondaria.
2. Non si considerano, ai fini dell'altezza, le eventuali strutture rompitratta che si rendano necessarie a seguito di interventi di consolidamento statico del patrimonio edilizio esistente.
3. L'altezza libera dei locali non può essere inferiore alle altezze minime prescritte dalla vigente normativa per i locali di abitazione e per i luoghi di lavoro, e deve altresì soddisfare i requisiti specifici definiti nei successivi capitoli per le diverse funzioni.

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

Art. 50 Superficie aeroilluminante

1. Si definisce superficie aeroilluminante di un locale la superficie finestrata apribile misurata convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre prospettante direttamente su spazi pubblici, oppure su spazi liberi, nel rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate di edifici antistanti. Sono escluse dal rispetto delle distanze le finestrature di edifici esistenti prospettanti direttamente su spazi pubblici.

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

3. Per il soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti non possono essere computate le finestre lucifere, se non previa istituzione di servitù coattiva nei confronti del confinante trascritta alla competente conservatoria.

4. Nel caso di interventi su edifici esistenti che non comportino cambio di destinazione d'uso è ammesso il mantenimento di rapporti aeroilluminanti inferiori ai minimi stabiliti per i nuovi edifici.

5. Nel caso di interventi su edifici esistenti che comportino cambio di destinazione d'uso, devono essere verificati i requisiti aeroilluminanti definiti dal presente R.E. per le diverse categorie di locali e per i diversi usi.

Requisiti generali di aerazione

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

Requisiti generali di illuminazione

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

7. L'efficacia dell'illuminazione naturale è convenzionalmente ritenuta valida per una superficie di profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, e di larghezza pari a 1,5 volte la medesima altezza, misurata dalle due mazzette della finestra.

8. Le porzioni degli ambienti che per loro conformazione geometrica non risultino raggiunti dall'illuminazione naturale, con riferimento ai parametri definiti al comma precedente, devono essere esplicitamente individuate nelle planimetrie di progetto e adibite esclusivamente a funzioni che non implicano la presenza continuativa di persone. Le stesse porzioni non possono computarsi ai fini del dimensionamento minimo dei locali nei quali siano eventualmente incluse.

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

Art. 51 Locali per servizi igienici

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

- a) delimitazione con pareti;
- b) dimensioni minime prescritte dal presente R.E. quali requisiti specifici in relazione al tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare;
- c) pavimento in materiale facilmente lavabile e disinfettabile, pareti rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno 1,00 m;
- d) apparecchi sanitari di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile, provvisti di sifone idraulico con camera ventilata tramite condotta di aerazione distinta da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto. I diametri di tali tubazioni di ventilazione non devono essere minori dell'80% dello scarico servito;
- e) vasi wc provvisti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata almeno pari a litri sei e di un sistema a doppia cacciata di portata di litri tre.

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

3. L'utilizzazione di apparecchiature elettromeccaniche per l'allontanamento forzato dei reflui, nella realizzazione dei servizi igienici è ammessa solo quando si tratti di un servizio igienico aggiuntivo rispetto agli obblighi di legge. Gli scarichi derivanti da impianti tipo "Sanitrit" devono essere convogliati in apposito depuratore ovvero nella prima camera della fossa biologica.

Art. 52 Soppalchi

1. I nuovi soppalchi devono rispettare tutti i parametri fissati dal presente R.E. per i corrispondenti tipi di locali delimitati da pareti sia per il vano sovrastante che per quello sottostante rispetto alle relative destinazioni d'uso e funzioni.

2. I vani sottostanti a soppalchi sono assimilati a locali con altezza non omogenea e pertanto devono garantire i seguenti requisiti:

- a) altezza media almeno pari alla minima prescritta per i diversi usi;
- b) altezza minima non inferiore a m 2,40;
- c) le porzioni con altezza minore della minima prescritta per i diversi usi non devono superare il 50% del totale della superficie del vano.

3. La superficie del soppalco realizzato all'interno di locali primari non deve superare il 40% della superficie del locale sul quale affaccia.

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

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

5. La verifica dei requisiti di aerazione e illuminazione naturale è operata considerando complessivamente le superfici finestrate apribili sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

Art. 53 Requisiti specifici dei locali di abitazione

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

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

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

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

Eccezioni per interventi sul patrimonio edilizio esistente

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

- a) non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario, ovvero che l'intervento nel suo complesso consegua un miglioramento della stessa;
- b) nei cambi d'uso non sia trasformata la funzione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle classi di pregio definite all'art. 48;
- c) siano integralmente rispettati, per i soli interventi di recupero dei sottotetti a norma della L.R.T. 5/2010, i particolari requisiti previsti da tale norma, nonché le ulteriori specifiche prescrizioni definite dalle N.T.A. del Piano operativo in recepimento della L.R.T. 5/2010.

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

Art. 54 Alloggio

1. Si definisce alloggio l'insieme di locali collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro, destinati a soddisfare le esigenze della residenza e tale da soddisfare i requisiti minimi previsti dalla vigente normativa igienico-sanitaria (Decreto Ministeriale 05/07/1975).
2. Le superfici minime prescritte dalla vigente normativa igienico-sanitaria per abitante e per i diversi locali e dotazioni dell'alloggio sono da intendersi come superfici utili abitabili. E' fatta salva la modalità di verifica prescritta dalle N.T.A. del Piano Operativo in termini di alloggio minimo.

Art. 55 Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno

1. I locali di abitazione primari e di supporto devono essere fuori terra. Negli interventi di nuova edificazione, il piano di calpestio dei locali primari ed a questi assimilati, deve esser posto ad almeno 30 cm al di sopra del piano del marciapiede circostante l'edificio o, in sua assenza, al di sopra del piano di campagna circostante l'edificio, allo stato modificato. Sono sempre fatte salve maggiori altezze in conseguenza del rispetto della normativa sul rischio idraulico.
2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente non è ammesso collocare camere in locali che presentino pareti anche parzialmente interrato. È in ogni caso vietato abbassare la quota del piano di calpestio più basso, anche nel caso in cui il fine sia quello di raggiungere altezze interne nette previste come parametri ordinari.
3. I locali seminterrati possono essere utilizzati come locali primari o di supporto soltanto in presenza di tutti i seguenti requisiti:
 - le parti contro terra devono essere protette da scannafosso aerato ed ispezionabile di larghezza maggiore di cm 60, di profondità maggiore di almeno cm 15 rispetto al piano di calpestio del locale, ove possano sfociare le eventuali aperture aeranti del vespaio;
 - il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante cantinato, deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerato;
 - il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni del presente R.E. in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito.
4. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, i locali seminterrati possono essere utilizzati solo come locali accessori.
5. I locali interrati o prevalentemente interrati non possono in nessun caso essere adibiti ad abitazione primaria.
6. I locali interrati o prevalentemente interrati possono essere utilizzati come locali di supporto soltanto in presenza di tutti i requisiti di cui al precedente comma 3.
7. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, i locali interrati o prevalentemente interrati possono essere utilizzati soltanto come locali accessori.

Art. 56 Aerazione e illuminazione dei locali di abitazione

1. Per ogni unità immobiliare del tipo plurivano di nuova realizzazione, anche a seguito di frazionamento o cambio d'uso, deve essere garantita la ventilazione trasversale mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti o su fronti ortogonali (inclinati non meno di 45° l'uno rispetto all'altro), anche prospettanti su cortili o su chiostrine. In luogo della ventilazione

trasversale naturale possono essere previsti sistemi di immissione ed estrazione dell'aria, di tipo naturale o meccanizzato, tali da garantire idonee condizioni di comfort climatico.

Locali di abitazione primaria

2. Ciascun locale di abitazione di categoria primaria deve essere dotato di superfici finestrate apribili in misura non inferiore a:

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

3. Per i locali prospicienti la pubblica via può essere computata, ai fini del rispetto dei precedenti parametri, solamente la porzione delle superfici finestrate posta a quota superiore a m 1,80 rispetto al marciapiede con le specifiche previste al comma 9 dell'art. 46.

4. Nel caso di edifici classificati dalle N.T.A. del Piano Operativo, la superficie finestrata può essere ridotta fino al limite massimo di 1/12 della superficie di pavimento. In caso di edifici vincolati ai sensi del titolo II del Dlgs 42/04 tale limite può essere ulteriormente ridotto fino al limite massimo di 1/16 della superficie di pavimento. Nei casi in cui le riduzioni della superficie finestrata superino il limite di 1/10 della superficie del pavimento dovrà essere presente idoneo impianto di immissione/estrazione d'aria con dispositivi di filtrazione e recupero di calore che garantisca il rispetto della normativa UNI 10339.

Locali di abitazione di supporto

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

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

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

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

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

- aerazione e illuminazione naturale diretta con superficie finestrata apribile di almeno 1/8 della superficie del pavimento;

- gola di tiraggio fumi e vapori di cottura con sbocco in copertura dell'edificio conformemente ai requisiti generali prescritti per camini e canne fumarie.

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

Locali accessori

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

Art. 57 Altezza dei locali a uso abitativo

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

Altezze minime dei locali di abitazione				
Tipo di locali	Locali con altezza omogenea	Locali con altezza non omogenea		
	Altezza minima (m)	Altezza media (m)	Altezza minima (m)	Condizioni
Locali primari	2,7	2,7	2,4	le porzioni con altezza minore di m 2,70 non devono comunque superare il 50% del totale della superficie del locale
Locali di supporto	2,4	2,4	2,2	le porzioni con altezza minore di m 2,40 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale
Locali accessori	1,8	1,8	1,5	

Particolari casistiche per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

2. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente la diversa utilizzazione funzionale dei locali verso classi di maggior pregio, come definite al precedente art. 48, potrà avvenire nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- l'altezza libera dei locali di categoria primaria può essere ridotta fino ad un minimo di m 2,50 e, nel caso di locali con altezza non omogenea, l'altezza media non deve essere inferiore di m 2,50 e l'altezza minima non deve essere inferiore a m 2,20;
- la minore altezza, deve essere compensata da una maggiore superficie, in modo tale che sia comunque garantita la cubatura minima pari al prodotto tra i valori di superficie minima ed altezza minima prescritti dal DM 05/07/1975 per le diverse tipologie di locali primari, come riportati anche al successivo articolo;

- devono essere integralmente rispettati tutti i restanti parametri e requisiti igienico-sanitari previsti dal presente R.E.;

- nel caso di interventi di recupero dei sottotetti a norma della L.R.T. 5/2010, e alle relative condizioni, potranno essere applicati i particolari requisiti igienico-sanitari da essa previsti.

- l'altezza libera dei locali di categoria di supporto può essere ridotta fino ad un minimo di m 2,20 e, nel caso di locali con altezza non omogenea, l'altezza media non deve essere inferiore a m 2,20 e l'altezza minima non deve essere inferiore a m 2,00.

3. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e dalla ristrutturazione urbanistica, è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta per le nuove costruzioni se l'unità è già dotata di un altro servizio conforme alle prescrizioni del presente R.E.; in ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a m 1,80 e quella media non inferiore a m 2,20.

4. Restano ferme le specifiche disposizioni in materia di altezze dei locali soppalcati contenute nell'art. 52 "Soppalchi", che costituisce disciplina speciale per la fattispecie e quindi da intendersi prevalente sulle disposizioni del presente articolo.

Art. 58 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali di abitazione

Dimensionamento degli alloggi

1. Fermo restando il rispetto del parametro di alloggio minimo definite dalle N.T.A. del Piano Operativo per ciascun alloggio dovrà essere garantita una superficie utile abitabile non inferiore a mq 14 per ognuno dei primi 4 abitanti e a mq 10 per ciascuno dei successivi.

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

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

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

Servizi igienici

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

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

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

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

Art. 59 Requisiti specifici dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa

1. Per i locali diversi dalla destinazione residenziale si rinvia integralmente alle disposizioni del D.G.R.T. 211/2022.

2. Laddove si verifichi la contemporaneità di più attività produttive all'interno della stessa unità immobiliare, sarà richiesto specifico parere e/o eventuali deroghe ai soggetti competenti sul rispetto delle normative in materia igienico-sanitaria, sicurezza sui luoghi di lavoro e antincendio.

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

- Nuova edificazione;
- Demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di edifici esistenti;
- Cambi d'uso, laddove comportino variazione della destinazione funzionale dei singoli locali in una destinazione di maggior pregio.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

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

a) non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario;

b) nei cambi d'uso non sia trasformata la funzione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle classi di pregio definite all'art. 48.

Art. 60 Posizione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

1. I locali primari e di supporto devono, di norma, essere fuori terra.

2. I locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni primarie e di supporto esclusivamente in presenza dei seguenti requisiti:

- le parti contro terra devono essere protette da scannafosso aerato e ispezionabile di larghezza maggiore di cm 60, di profondità maggiore di almeno cm 15 rispetto al piano di calpestio del locale, ove possano sfociare le eventuali aperture aeranti del vespaio;
- il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante cantinato, deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerato;
- il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito.

3. I locali seminterrati che non rispettano tutti i requisiti di cui al precedente comma possono essere adibiti esclusivamente a funzioni di servizio o accessorie.

4. I locali interrati o prevalentemente interrati possono essere ordinariamente utilizzati come locali di servizio soltanto in presenza di tutti i requisiti di cui al precedente comma 2; possono altresì, previo ottenimento del parere favorevole da parte dell'Azienda sanitaria locale competente per il territorio, essere adibiti ad attività primarie o di supporto ove lo richiedano particolari esigenze tecniche e funzionali.

5. I locali interrati o prevalentemente interrati che non rispettino tutte le prescrizioni di cui al precedente comma possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie.

Art. 61 Illuminazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

Locali primari e di supporto

1. Tutti i locali primari e di supporto devono di norma usufruire di illuminazione naturale diretta.

2. La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a mq 100;
- 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq 100 e mq 1000;
- 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 100, se la superficie del locale è superiore a mq 1000.

3. Almeno il 50% della superficie illuminante deve essere ordinariamente collocata a parete, inclusa la porzione verticale degli shed.

4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per i locali di preparazione e somministrazione di alimenti è sempre ammesso il ricorso all'illuminazione naturale di tipo indiretto, ferma restando

la necessità di garantire la salvaguardia della salute e le condizioni di sicurezza e benessere dei lavoratori.

5. Il ricorso all'illuminazione artificiale o l'utilizzo di parametri inferiori a quelli sopra individuati è consentito per motivate esigenze in relazione a particolari tipologie di attività o alla tutela di edifici di interesse storico, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio. Sono fatte salve le eventuali specifiche disposizioni di settore.

Locali di servizio

6. L'illuminazione dei locali di servizio può essere garantita sia in maniera naturale diretta che artificiale. È sempre ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

Locali accessori

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

Art. 62 Aerazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

Locali primari e supporto

1. Tutti i locali devono di norma usufruire di aerazione naturale diretta.

2. La superficie aerante deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq 100;
- 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq 100 e mq 1000;
- 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 62,5, se la superficie del locale è superiore a mq 1000.

3. Le porte e i portoni comunicanti direttamente con l'esterno possono essere compresi nel computo delle superfici aeranti fino ad un massimo del 50% della superficie minima necessaria. Per piccoli fondi commerciali e di servizio alla residenza e alla persona, fino a 100 mq di superficie aperti all'utenza, porte e portoni sono integralmente computabili come superfici aeranti.

4. Il ricorso all'aerazione forzata è consentito esclusivamente per esigenze tecniche o di sicurezza, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio, alle seguenti condizioni:

- l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339 e devono essere predisposti adeguati sistemi di re-immissione dell'aria convenientemente climatizzata e deumidificata.
- l'impianto di aerazione forzata non può, di norma, essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni; in tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato, coordinato con l'impianto di aerazione del locale.

5. Per i locali di preparazione e somministrazione alimenti limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è sempre ammesso il ricorso all'aerazione forzata, alle condizioni elencate al comma che precede, senza necessità del parere ASL, ferma restando la necessità di garantire la salvaguardia della salute, e le condizioni di sicurezza e benessere dei lavoratori.

Locali di servizio

6. L'aerazione dei locali di servizio può essere garantita sia in maniera naturale diretta che meccanizzata.

7. In caso di aerazione naturale la superficie aerante deve essere almeno pari a 1/12 della superficie del locale e può essere collocata a parete o a soffitto.

8. È sempre ammesso il ricorso alla sola aerazione meccanizzata assicurando un ricambio d'aria non inferiore a:

- 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
- 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia a estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.

Locali accessori

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

Art. 63 Dimensioni e altezze minime dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

1. Gli ambienti di lavoro di aziende industriali o di produzione di servizi che occupano più di cinque lavoratori, e in ogni caso in quelle che eseguono lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie definiti dalla vigente normativa in materia di igiene dei luoghi di lavoro (Allegato IV del Dlgs 81/2008); altezze inferiori, fino a un minimo inderogabile di m 2,70 possono essere ammesse, per necessità tecniche e aziendali, soltanto previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio.

2. Gli ambienti di lavoro devono garantire le altezze minime individuate nella tabella che segue:

Altezze minime dei locali destinati ad utilizzi diversi dall'abitazione				
Tipo di locali	Locali con altezza omogenea	Locali con altezza non omogenea		
	Altezza minima (m)	Altezza media (m)	Altezza minima (m)	Condizioni
Locali primari e di supporto per industriali-artigianali e commerciali di grande distribuzione	3,00			

Locali primari e di supporto per commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e di servizio	2,70			
Locali di servizio (per tutti gli usi)	2,40	2,40	2,20	le porzioni con altezza minore di m 2,40 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale
Locali accessori (per tutti gli usi)	1,80	1,80	1,50	

3. Per ogni lavoratore deve essere assicurata una cubatura non inferiore a mc 10,00 ed una superficie non inferiore a mq 2,00.

4. La superficie dei singoli locali non deve essere inferiore a mq 9,00, fatti i salvi i casi in cui la minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione.

Art. 64 Dotazione di servizi igienici e assistenziali degli ambienti destinati a funzioni diverse da quella abitativa

1. Quando non diversamente disposto da normative specifiche, i luoghi di lavoro, devono essere dotati di:

- idonei gabinetti, nella misura di 1 servizio igienico ogni 10 addetti;
- locali destinati a spogliatoi, nei casi e con i requisiti previsti dalla vigente normativa nazionale di igiene sui luoghi di lavoro quando il tipo di attività lo richieda, distinti fra i due sessi solo per le aziende che occupano più di cinque dipendenti, di superficie almeno pari a mq 1,20 per addetto;
- lavabi, nella misura minima di uno ogni 5 addetti;
- docce, nei casi e con i requisiti previsti dalla vigente normativa nazionale di igiene sui luoghi di lavoro (in locali separati per uomini e donne o prevedendo un'utilizzazione separata degli stessi);
- ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo quando il tipo di attività o la salubrità lo esigono, nei casi e con i requisiti previsti dalla vigente normativa nazionale di igiene sui luoghi di lavoro.

Art. 65 Disposizioni per le sale da gioco

1. Si rinvia integralmente alle disposizioni del regolamento per l'esercizio del gioco lecito approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 202 del 19/10/2017.

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI E DEGLI SPAZI A VERDE, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Art. 66 Strade, parcheggi e marciapiedi

1. Si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari nazionali e/o regionali in materia, in particolare il Dlgs 285/1992 "Nuovo Codice della Strada", oltre al rispetto dei CAM per la progettazione delle strade.
2. Si rinvia inoltre alle N.T.A. del Piano Operativo.

Art. 67 Piste ciclo-pedonali

1. Si rinvia a quanto previsto dalle disposizioni normative e regolamentari nazionali e/o regionali in materia, in particolare il Dlgs 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.M. 557 del 3/1999.
2. Si rinvia inoltre alle N.T.A. del Piano Operativo.

Art. 68 Toponomastica, numerazione civica e servitù pubbliche

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

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

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

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

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

5. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Comune, il quale prescriverà i provvedimenti del caso. Il proprietario è tenuto a

curare la loro perfetta conservazione o a effettuare il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori ne fosse necessaria la rimozione.

6. In caso di costruzione di nuovi fabbricati, frazionamento in più unità immobiliari o in caso di apertura di nuove porte di accesso ai fabbricati esistenti su area pubblica, il proprietario deve provvedere a richiedere il numero civico e ad applicare la numerazione con materiali e modalità che garantiscano un opportuno inserimento nel contesto, previa richiesta di numero civico ai competenti uffici comunali.

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

Art. 69 Forestazione urbana e abbattimento alberature

1. Nel rispetto di quanto previsto nelle N.T.A. del Piano Operativo e in particolare agli artt. 132 e 133, in tutto il territorio comunale gli interventi edilizi e sulle alberature, dovranno prevedere la conservazione e perpetuazione, anche tramite sostituzione, delle essenze vegetali esistenti. I progetti devono dare atto dell'esistenza o meno di alberature, precisandone l'essenza e la dimensione nonché la compatibilità con l'intervento edilizio proposto. Nel caso in cui l'intervento comporti la necessità di rimuovere una o più alberature di alto fusto, le stesse dovranno essere reimpiantate nell'ambito dello stesso intervento o sostituite da altre essenze di tipo autoctono, se collocate in contesto extraurbano, e di analogo sviluppo.

2. Negli interventi di nuova edificazione è fatto obbligo di piantare nell'area di sedime un nuovo albero ogni 30 mq di superficie utile.

3. Negli interventi di nuova edificazione, relativi agli insediamenti residenziali, è fatto obbligo di prevedere apposito locale, ovvero porzione di altri locali accessori, da destinare al ricovero degli attrezzi di giardinaggio. Detto locale dovrà risultare convenientemente integrato con l'edificio principale.

4. Negli interventi di nuova edificazione a destinazione produttiva, è fatto obbligo di piantare nell'area di sedime un nuovo albero ogni 100 mq di superficie utile.

5. Laddove le alberature di cui ai commi 2 e 4, o una parte di esse, non siano collocabili nell'area di sedime, è possibile piantarle in aree pubbliche da concordare con gli uffici competenti oppure, in ultima istanza, versare al Comune una cifra corrispondente al servizio di fornitura e messa a dimora.

6. Le specifiche relative all'individuazione delle specie preferibili, le dimensioni, le modalità di messa a dimora e le aree pubbliche adeguate a tale scopo, saranno definite dall'amministrazione comunale con specifico atto anche sulla base delle Linee guida alla progettazione di NATURED BASED SOLUTIONS allegate al Piano Operativo (DOC. 1A) e dovranno essere rappresentate in apposite planimetrie sulle sistemazioni arboree.

7. Negli interventi di nuova edificazione e negli interventi di modifica sostanziale delle aree verdi o scoperte è prescritta la riqualificazione delle aree scoperte pertinenziali, da attuarsi tramite un progetto complessivo di sistemazione che, partendo dai manufatti accessori esistenti e dalle formazioni arboree e arbustive autoctone esistenti che devono di norma essere preservate,

progetti l'intera area anche tenendo conto delle questioni di sostenibilità di cui all'art. 18 del presente R.E.

8. Per le aree scoperte di pregio e nelle aree o edifici di interesse storico storico-architettonico e testimoniale si rinvia alle disposizioni delle N.T.A. del Piano Operativo.

9. Gli interventi che prevedono l'abbattimento di alberature devono essere effettuati tramite deposito di comunicazione all'Ufficio Edilizia Privata. Al fine di motivare la rimozione dell'alberatura, alla comunicazione è sempre allegata almeno una valutazione di stabilità degli alberi (VTA) redatta da professionista abilitato in materia agronomica-foresta. Sono sempre fatte salve le disposizioni in materia di tutela del paesaggio e le le autorizzazioni eventualmente necessarie previste dal Dlgs 42/2004 e dal D.P.R. 31/2017.

Art. 70 Infrastrutture, Servizi e Reti Tecnologiche

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

2. Per l'installazione, con qualunque modalità, di impianti solari fotovoltaici e termici sugli edifici, o su strutture e manufatti esistenti fuori terra diversi dagli edifici, e la realizzazione delle opere funzionali alla connessione alla rete elettrica nei predetti edifici o strutture e manufatti, nonché nelle relative pertinenze, compresi gli eventuali potenziamenti o adeguamenti degli impianti esistenti si rimanda all'Allegato 3 al presente R.E.

3. L'installazione delle antenne di telefonia mobile e telecomunicazioni è disciplinato dal Dlgs 259/2003 e s.m.i. "Codice delle comunicazioni elettroniche" nonché dal Regolamento/piano delle antenne.

CAPO III - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 71 Disciplina generale delle opere esteriori ai fabbricati

1. Sono soggette alle prescrizioni del presente Capo III, le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento a quelle prospettanti sulla pubblica via o su spazi pubblici o di uso pubblico che contribuiscono a definire l'immagine urbana. Restano fermi i divieti e le prescrizioni stabiliti dallo strumento urbanistico in materia.

2. Le prescrizioni definite al presente capitolo non si applicano nei seguenti casi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria su infissi, facciate e coperture che non introducano nuovi materiali o finiture;
- b) recupero di assetti preesistenti, opportunamente rilevabili o documentati;
- c) qualora il rispetto delle prescrizioni del presente Capo III, crei contrasti con la disciplina di particolare tutela definita dalle N.T.A. del Piano operativo;
- d) interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, notificati quali Beni culturali ai sensi del D.lgs. 42/2004, a condizione che l'intervento sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo.

Art. 72 Terrazze a sbalzo e pensiline sporgenti sulla pubblica via

1. Salvo quanto previsto nelle N.T.A. allegate al Piano Operativo, tutti gli elementi aggettanti sulla via pubblica dovranno rispettare le seguenti prescrizioni.
2. Fatta eccezione per tutte le sporgenze esistenti sulla pubblica via, possono essere realizzate pensiline, balconi o terrazzi, a protezione degli accessi principali che rispettino le seguenti limitazioni:
 - a) siano realizzate su aree pubbliche che presentino una larghezza di almeno 8,00 m, misurati ortogonalmente alla facciata interessata, sino alla facciata frontistante o, quando l'edificio contrapposto non esista o sia arretrato rispetto al filo stradale;
 - b) aggetto massimo dal piano della facciata 1,20 m;
 - c) altezza libera minima tra l'intradosso e la quota retromarciapiede 4,50 m;
3. Le pensiline, i balconi e i terrazzi, devono presentare inoltre le seguenti caratteristiche:
 - essere muniti di appositi sistemi per la raccolta e il convogliamento alla fognatura delle acque piovane, con calate opportunamente incassate nella muratura;
 - essere collocati in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie o altri elementi di interesse pubblico.
4. Tutte le sporgenze di cui sopra dovranno acquisire preventivamente il parere dell'Ufficio Strade.

Altre sporgenze

5. Le altre sporgenze dal piano della facciata dovranno avere aggetto inferiore a 6 cm. Gli elementi decorativi di qualsivoglia tipologia posti a quote superiori a m 2,20 potranno avere aggetti superiori a cm 6, a condizione che siano correttamente inseriti nel contesto e ben si armonizzino con la facciata nel suo complesso.
6. Gli zoccoli, e in genere tutte le parti basamentali degli edifici devono garantire i seguenti requisiti:
 - non occupare il suolo pubblico;
 - presentare un'altezza pari ad almeno cm 60;
 - essere realizzati in pietra o altro materiale idoneo alla funzione.

Art. 73 Infissi e affissi

1. Tutte le porte poste sulla via pubblica o di uso pubblico o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.
2. Quando ciò non sia possibile, ovvero quando debbano aprirsi verso l'esterno per motivi di sicurezza o per il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere, ove possibile, debitamente arretrate rispetto al filo della facciata, in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni, ovvero essere provviste di idonei dispositivi di segnalazione di apertura.
3. Nel rispetto di quanto previsto dal comma 2, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) installazione di zanzariere anche con struttura metallica, a condizione che siano realizzate con profili sottili, e purché totalmente avvolgibili;
- b) installazione di persiane o avvolgibili, purché la tipologia prescelta non sia in contrasto con le caratteristiche architettoniche e compositive dell'edificio e che riguardi l'intera facciata;
- c) sostituzione di persiane con avvolgibili o viceversa, purché la tipologia prescelta non sia in contrasto con le caratteristiche architettoniche e compositive della facciata.

4. È comunque vietata su tutto il territorio comunale:

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

5. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere e altri simili affissi possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m 2,20 dalla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

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

Art. 74 Modifiche delle facciate

1. Qualsiasi intervento che interessi finestre, logge, porticati e terrazze e in generale le facciate non potrà in nessun caso comportare alterazione della composizione architettonica delle stesse, o ampliamenti non coerenti con i caratteri architettonici originari dell'edificio o con il contesto urbano di riferimento.

2. Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle N.T.A. del Piano Operativo e dei requisiti igienico-sanitari, previa redazione di un progetto unitario a garanzia dei criteri di coerenza tipologica e di corretto inserimento nel contesto, da sottoporre a collegiale verifica da parte della Commissione edilizia interna, sono ammessi:

- gli interventi su logge, terrazzi e porticati che prevedano l'organico riutilizzo di tali superfici in un coerente rapporto formale e distributivo con l'edificio e con il contesto;
- gli interventi sulle facciate, anche con creazione o modifica di logge, terrazze, porticati, pensiline, nonché l'inserimento di schermature e frangisole finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio.

La verifica collegiale da parte della Commissione edilizia interna non è richiesta in caso di:

- modifiche che interessino edifici ricadenti all'interno del territorio rurale (zone omogenee "E" ai sensi del DM 1444/68), non prospicienti la pubblica via o spazi pubblici, che siano già state sottoposte al procedimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 42/04;
- modifiche minori, non percepibili alla visione d'insieme, recuperi di assetti preesistenti, puntuali interventi del tutto conformi ai criteri e alle prescrizioni definite nel presente articolo.

3. Le modifiche finalizzate all'efficientamento energetico consistenti nell'applicazione di "cappotti termici" o nell'utilizzo di intonaci di nuova generazione su immobili posti all'interno delle zone

omogenee "A" ai sensi del DM 1444/1968 sono ammesse esclusivamente alle seguenti ulteriori condizioni:

- non interessino facciate che costituiscano parte di una cortina stradale continua, salvo i casi in cui si presenti un assetto dei luoghi e si adottino accorgimenti tali da consentirne un corretto inserimento;
- non interessino il patrimonio edilizio esistente dettagliato nel Piano Operativo come "Edifici Classificati";

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

Limitazioni per gli interventi interni

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

Art. 75 Terrazze a tasca sulle coperture

1. La realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture degli edifici esistenti, nei casi in cui non sia espressamente vietata dallo strumento urbanistico, deve interessare un'unica falda, con collocazione di norma completamente incassata, nel rispetto dei requisiti dimensionali definiti nella tabella che segue:

Terrazze a tasca - requisiti	
Superficie massima in rapporto all'unità immobiliare	10% della porzione di SE dell'unità immobiliare di cui la terrazza è a servizio e posta sullo stesso piano della terrazza o al piano immediatamente sottostante, con un minimo sempre ammesso di mq 5
Superficie massima assoluta	mq 15
Arretramento minimo rispetto al filo esterno della facciata e al colmo	m 1,00
Distanza minima dal confine	m 1,50
Larghezza massima dell'abbaino di accesso (ove necessario)	m 1,50
Altezza minima parapetti interni (ove necessari)	m 1,00

2. Gli elementi di finitura del perimetro delle terrazze a tasca devono essere realizzati con materiali analoghi a quelli del manto di copertura e gli eventuali parapetti emergenti dal profilo della falda devono essere realizzati in metallo, con tipologie e finitura tradizionali o che comunque garantiscano il minor impatto.

3. L'accesso alla terrazza dovrà avvenire da locali con altezza media non inferiore a 2,40 m.
4. È ammessa la realizzazione di terrazze contigue attraverso progetti unitari tra proprietà confinanti, a condizione che l'intervento garantisca il rispetto dei limiti e requisiti definiti. Al fine di tale verifica le terrazze contigue devono essere valutate come un'unica terrazza.

Art. 76 Comignoli, torrini esalatori e canne fumarie

Comignoli e torrini esalatori

1. La costruzione di nuovi comignoli e torrini esalatori è ammessa a condizione che:
 - a) sia privilegiato, quando possibile senza creare elementi dissonanti, il raggruppamento dei medesimi;
 - b) siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali coerenti con l'edificio e il contesto nel quale si inseriscono, delle quali si elencano in tabella alcune casistiche a carattere esemplificativo.

Tipologie di nuovi comignoli e torrini esalatori
Muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici simili, per i tessuti storici
Laterizio, secondo le modalità e tipologie presenti, in particolare negli edifici dei primi del Novecento
Condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame), esclusivamente nei casi in cui sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto

Canne fumarie

2. Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli e i torrini esalatori.
3. Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio, si potrà ammettere la costruzione di canne fumarie esterne, a condizione che presentino i seguenti requisiti:
 - siano addossate alle pareti perimetrali tergali o laterali, preferibilmente in posizione angolare, opportunamente collocate in modo da mitigarne la visibilità dalla pubblica via e tenendo conto dei caratteri architettonici del prospetto per arrecare il minore impatto visivo possibile;
 - le dimensioni siano le più contenute possibili;
 - presentino andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura;
 - siano realizzate o rivestite in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.
4. Fanno eccezione al rispetto dei requisiti sopra indicati:

a) i condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, per i quali potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali;

b) le canne fumarie poste in cavedi completamente interni all'edificio, non visibili da spazi pubblici, che possono essere realizzate con diversi materiali ma devono essere in ogni caso tinteggiate del medesimo colore della facciata.

5. È in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle facciate prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

Art. 77 Antenne e parabole trasmittenti e riceventi

1. E' fatto obbligo che, in ottemperanza a quanto stabilito dalla normativa vigente gli immobili composti da più unità abitative, per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive sia tradizionali che satellitari si avvalgano di norma di antenne collettive, installando e/o utilizzando reti via cavo per distribuire alle singole unità le trasmissioni ricevute mediante antenne collettive.

2. Le antenne saranno montate di norma sulle coperture nella misura di una sola per tipologia per ogni edificio, avendo cura che le antenne paraboliche abbiano dimensioni il più possibile contenute, e comunque di diametro inferiore al metro, e colorazione tale da favorirne la mimetizzazione con il manto di copertura. In presenza della dotazione di cui sopra è vietata l'installazione di ulteriori antenne o parabole da parte di singoli condomini.

3. Le antenne e parabole di qualsiasi genere possono essere installate a condizione che ne sia limitato al massimo l'impatto sugli spazi e le visuali pubbliche, nel rispetto dei seguenti requisiti:

- collocazione, di norma, sulla copertura degli edifici, salvi i casi in cui collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) assicurino un impatto minore;
- posizionamento preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via, in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

4. Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dai commi precedenti, antenne e parabole devono essere posizionate a una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla pubblica via e almeno pari all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

5. Per le antenne e le parabole riceventi della radio e della televisione esistenti, è prescritta la conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione di opere di manutenzione straordinaria estese all'intera copertura.

Art. 78 Impianti tecnologici

1. Gli impianti di modeste dimensioni, quali gli impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo (come condizionatori ed impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili), le parabole satellitari condominiali e gli impianti esterni centralizzati di climatizzazione, sono manufatti privi di rilevanza edilizia ai sensi dell'art. 137, comma 1 lett. c), della L.R.T. 65/2014. e la loro installazione non richiede alcun titolo abilitativo, né alcuna

comunicazione, fatte salve le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia e le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione.

2. Tutte le installazioni di detti impianti, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'impianto architettonico originario e introdurre nel medesimo la minima alterazione possibile tale da risultare con esso compatibile.

Impianti tecnologici sulle coperture

3. Le installazioni di impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate, possono essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

4. La collocazione di detti impianti è in genere ammissibile quando:

- a) siano posizionati su coperture piane
- b) siano posizionati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura e arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso e dai coni ottici limitrofi più significativi;
- c) siano collocati sulla copertura di corpi edilizi minori posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettanti su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio o non visibili dalla pubblica via;
- d) siano collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante la falda della copertura e schermati da idonee griglie.

5. Salvo i casi di cui sopra non è consentito installare detti impianti tecnologici a vista sulle coperture degli edifici.

Impianti tecnologici in facciata

6. Non è consentito installare sulle facciate prospettanti la pubblica via o spazi pubblici, o comunque da essi visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti, caldaie e simili. Tubi e canali dovranno essere installati a distanza di almeno 1,00 m dal confine di proprietà (C.C. art. 889).

7. Salvo le altre prescrizioni del presente R.E., l'installazione di detti impianti è in genere ammessa se:

- a) posti su facciate laterali o tergalì;
- b) tinteggiati con gli stessi colori delle facciate;
- c) posti su chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici;
- d) inseriti sul piano di calpestio di terrazzi e balconi posti su facciate visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, a condizione che siano adeguatamente schermati da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità.

Art. 79 Insegne e cartelli indicatori

1. Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, quando i fabbricati medesimi prevedano locali a destinazione commerciale o esercizi pubblici, devono essere di norma predisposte per le relative mostre e insegne, da collocare esclusivamente nei vani e spazi prestabiliti, con oggetto non superiore a cm 5, elevabili fino a cm 15 quando posizionate a un'altezza pari ad almeno m 2,50 dalla quota del retromarcia piede.
2. È riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori di vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità.
3. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere detti cartelli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 80 Tende e dispositivi di oscuramento in tessuto

1. Le tende e i dispositivi di oscuramento in genere sono ammessi a condizione che:
 - non comportino alterazione della composizione architettonica delle facciate;
 - garantiscano un corretto inserimento nel contesto;
 - sia assicurata la necessaria coerenza, nell'ambito del singolo edificio, con uniformità di tipologia, materiali e colori;
 - non individuino spazi stabilmente richiusi o destinati a funzioni tali da configurarsi quali locali primari o di supporto/servizio alla funzione primaria;
 - presentino le specifiche caratteristiche definite nella tabella che segue:

Tende e dispositivi di oscuramento – Specifiche	
Tipologia	a) tenda di tipo retrattile in materiale non rigido priva di elementi verticali di sostegno b) tenda di tipo retrattile in materiale non rigido o elementi in tessuto permeabili su struttura tipo pergolato con elementi verticali di sostegno privi di fondazioni per una superficie non superiore al 50% della superficie scoperta del resede o del terrazzo/lastrico solare estesa limitatamente ai fronti del fabbricato c) pergolato/brise-soleil ad elementi rigidi a formare superfici discontinue e permeabili
Colori e materiali	Tali da garantire un coerente inserimento nel contesto e nell'edificio

Art. 81 Coperture

Conformazione

1. Nel rispetto di quanto previsto dalle N.T.A. allegate al Piano Operativo, in linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti e del loro carattere tradizionale ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria, anche qualora si debba procedere all'integrale rifacimento.

2. Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni e che risultino incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche volte a ripristinare la conformazione originaria o conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

3. Sono ammesse modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari o simili) qualora per dimensione, ubicazione e conformazione, non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto, nel rispetto delle specifiche prescrizioni individuate per gli abbaini e per tutti gli altri elementi di corredo delle coperture.

4. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni, di ristrutturazioni, o di sostituzione di coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate la pendenza delle falde del tetto dovrà essere congruente con quella delle coperture degli edifici contermini e non potrà comunque superare il 30%, salvi i casi di maggiori pendenze preesistenti. In tali particolari casi la sostituzione è influente ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.

5. Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non per i corpi edilizi minori, estranei al tessuto più antico e ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale, sempre che non prospettino sulla pubblica via.

6. La maggiore altezza raggiunta dal colmo della falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 %, deve essere computata nell'altezza del fronte, come previsto dall'art. 17 del D.P.G.R. 39/R/2018.

Manti

7. Si considerano manti di copertura originari e tipici della tradizione, da mantenere e conservare, quelli costituiti da:

- embrici e coppi in cotto, disposti in file parallele e a elementi separati;
- tegole marsigliesi, limitatamente alle tipologie paleoindustriali e all'architettura del primo Novecento.

8. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Quando ciò non sia possibile per l'eccessivo degrado o per la presenza di elementi incongrui, la reintegrazione del medesimo deve avvenire mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso tipo e pezzatura di quelli originari, prediligendo l'utilizzo di materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile.

9. Per la realizzazione di sfiati deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate (fraticini), evitando l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura, ovvero, quando ciò non risulti possibile, occultando la tubazione con un comignolo in muratura con finitura a intonaco civile.

10. I lastrici solari degli edifici con copertura piana devono avere finitura tale da garantire un corretto inserimento nel contesto, in accordo cromatico con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

Art. 82 Abbaini e lucernari

Abbaini

1. Gli abbaini e lucernari esistenti devono essere conservati e restaurati. Quando ciò non fosse possibile, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme e impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

2. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre norme del presente Regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

3. Per i fini del comma precedente si considerano, in linea generale abbaini di carattere tradizionale, quelli del tipo a due falde o a una falda compluvata, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono.

4. Per le medesime finalità di tutela si individuano le seguenti casistiche di abbaini la cui nuova realizzazione è motivata da reali esigenze funzionali, nonché i relativi limiti dimensionali.

Nuovi abbaini e lucernari - Requisiti		
Tipologia ammessa	Massimo numero ammesso	Limiti dimensionali
Abbaini/lucernari necessari per l'aerazione e illuminazione di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente (locali di tipo primario)	proporzionato alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti aeroilluminanti minimi	superficie massima assoluta della finestra pari a mq 1,20 e una lunghezza massima di m 1,50 per ciascun abbaino/lucernario
Abbaini/lucernari necessari per consentire l'agevole accesso alla copertura o la ventilazione del piano sottotetto nel quale non siano presenti locali di abitazione permanente	uno per ogni unità immobiliare	superficie massima assoluta della finestra pari a mq 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo

Lucernari e finestre a tetto

5. Per i lucernari emergenti dalla falda del tetto, qualsiasi sia la loro tipologia, valgono le stesse norme di tutela già dettate per gli abbaini.

6. La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le stesse modalità e limitazioni già previste per gli abbaini. Per detti lucernari sono escluse superfici vetrate di tipo specchiante e installazioni.

Art. 83 Elementi di gronda e pluviali

Aggetti di gronda e gioghi

1. La modifica di aggetti di gronda e gioghi (finitura laterale dei tetti a capanna) è consentita solo in corrispondenza di soprelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria oppure, ove ciò non

risulti possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

2. È in ogni caso vietato:

- sostituire elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione locale, quali, ad esempio, travetti in cemento in luogo dei tipici correnti lignei sagomati, scempiati di laterizio forato in luogo dei tradizionali elementi in laterizio pieno (campigiane) trattenuti da seggiola lignea, perlinati in luogo di tavolati e altre simili incongrue sostituzioni;
- intonacare o verniciare a corpo scempiati in cotto o tavolati;
- realizzare gioghi di aggetto superiore a mezzo embrice.

Canali di gronda e pluviali

3. I canali di gronda e i discendenti pluviali devono sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare ed essere generalmente realizzati in rame. E' ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata con cromie da individuare nella gamma dei marroni e dei grigi, in armonia con il contesto di inserimento.

4. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi, senza occludere alla vista particolari architettonici o decorativi, prediligendo calate di tipo verticale continuo, poste alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Il pluviale deve comunque garantire l'integrità di eventuali cornici orizzontali ed elementi architettonici a rilievo tramite apposita sagomatura con andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo.

5. La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via deve essere posizionata sotto traccia per 3,00 m dalla quota del marciapiede. Quando ciò non risulti possibile, la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa per un'altezza di almeno m 1,50 da terra.

6. È vietato l'utilizzo di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

Art. 84 Intonaci

Prescrizioni di carattere generale

1. In linea generale ogni intervento sulle facciate deve privilegiare la conservazione degli intonaci, nel carattere e finitura originari. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado devono essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.

Modalità di esecuzione e di intervento

2. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi devono essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie. In via generale si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria:

- a) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile;

- b) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature;
- c) l'intonaco eseguito con malta cementizia o miscele a prevalente contenuto di cemento per edifici di più recente realizzazione.

3. Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata devono essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura e in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi devono essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni del presente capitolo.

4. Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si deve avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative e indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si deve inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e delle zoccolature (in pietra, marmo o altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

6. È fatto divieto di:

- rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista;
- mantenere a vista la superficie parietale intonacata, omettendone la tinteggiatura.

Art. 85 Tinteggiature

Prescrizioni di carattere generale

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

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

Colori e toni delle tinteggiature

3. Il colore da impiegarsi, di norma, deve essere scelto a seguito di idonei saggi e accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata che può essere omessa o disattesa in conseguenza di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi ed attendibili. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto.

4. Nel caso di cui al comma precedente, in presenza di edifici accorpati o frazionati, si procede sulla base dei seguenti criteri:

- quando l'edificio accorpati sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto

dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;

- quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione deve essere unica.

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

Decorazioni pittoriche e apparati decorativi

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

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

Art. 86 Resedi di pertinenza

1. Fermo restando quanto previsto dalle N.T.A. del Piano Operativo, in modo particolare per quanto attiene il Territorio Rurale, al fine di garantire l'omogeneità dei prospetti, la realizzazione di nuove recinzioni e la modifica di quelle esistenti dovranno prendere atto degli allineamenti, dell'altezza e dei caratteri architettonici delle recinzioni limitrofe. Nei casi in cui le recinzioni limitrofe non presentino caratteri tipologici adatti al contesto ambientale o non siano coerenti con le caratteristiche dei fabbricati e della zona insediativa, le nuove proposte progettuali dovranno tenere conto di soluzioni migliorative, adeguatamente motivate per scelte architettoniche e tipologiche.

2. La realizzazione di recinzioni prive di rilevanza edilizia è disciplinata dall'art. 137 della L.R.T 65/2014, oppure assoggettata a nulla osta se realizzati in aree assoggettate a tutela del paesaggio.

3. La realizzazione o la modifica di muri di recinzione è assoggettata agli artt. 135 e 136 della L.R.T 65/2014 in ragione della rilevanza strutturale delle opere, comunque nel rispetto di quanto previsto dal Codice del Paesaggio D.lgs. 42/2004.

4. Per tutti i manufatti, le fondazioni dovranno insistere esclusivamente in area privata, lasciando le aree pubbliche o di uso pubblico totalmente libere, in modo da non danneggiare gli esistenti servizi pubblici interrati e non precludere la successiva possibilità di installazione o adeguamento.

5. Tutti gli interventi di nuova realizzazione o modifica di recinzioni, muri di cinta, cancelli di ingresso o altri manufatti che interessino strade o aree di proprietà pubblica o di uso pubblico dovranno essere arretrati dal ciglio stradale, rispettare quanto stabilito dal Codice della Strada e ottenere l'eventuale parere favorevole degli uffici competenti per la verifica della conformità e ammissibilità della soluzione progettuale.

6. Sono obbligatori la conservazione e il restauro di cancelli di pregio, recinzioni e muri di cinta, antichi o storicizzati, degli immobili di valore storico-architettonico e testimoniale. Quando ciò non sia possibile per l'eventuale stato di degrado, potranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme e impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive idonee.

Art. 87 Manufatti ammissibili nelle aree di pertinenza private e negli spazi esterni degli edifici

1. Ferme restando le disposizioni delle NTA del Piano Operativo e fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni normative e regolamentari sovraordinate (art. 137 L.R.T 65/2014) e del presente R.E. in ordine alla permeabilità o alla tutela di aree scoperte di pregio e nelle aree ed edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale, in merito al rispetto delle distanze, nelle aree di pertinenza e negli spazi esterni degli edifici sono ammessi i seguenti manufatti:

- a) muri di cinta: oltre a quanto previsto dal precedente art. 85, i muri di cinta esistenti quando non siano in materiale originariamente previsto a faccia vista, devono presentare finitura a intonaco e tinteggiatura con colori compatibili con il contesto circostante. I muri di cinta e le recinzioni in genere devono presentare materiali e finiture coerenti con il contesto e non potranno avere altezza superiore a m 3,00. Altezze superiori possono essere ammesse solo in particolari e motivate casistiche;
- b) box in legno: manufatti appoggiati al suolo direttamente o mediante sistemi di ancoraggio al terreno facilmente removibili, con ingombro esterno non superiore a 9,00 mq e altezza massima inferiore a m 2,40, destinati, come ripostiglio o deposito per attrezzi da giardino, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza; in caso di condominio l'ingombro esterno massimo complessivo, non potrà superare 10,00 mq. I box in legno non possono essere dotati di allacci idrici, scarichi, impianti di climatizzazione;
- b) piccole serre: strutture realizzate in legno o in metallo (con l'esclusione dell'alluminio anodizzato nelle gradazioni bronzo/oro/argento), chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di 4,00 mq e altezza massima non superiore a 2,00 m, destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza; dimensioni maggiori, fino a un massimo di 15,00 mq, sono consentite nel caso in cui il giardino abbia una superficie maggiore di 500 mq;
- c) barbecue o piccoli forni: manufatti semplicemente appoggiati, con altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a 2,00 m, comprensivi di accessori (a titolo esemplificativo piani di appoggio e contenitori per legna), nel numero massimo di uno per resede di pertinenza; non è consentita la realizzazione di tettoie aggettanti né vani visitabili a corredo; oltre al rispetto di quanto prescritto dal codice civile, dovrà essere posta particolare attenzione nella collocazione della struttura al fine di evitare di arrecare disagio o danno ai confinanti con le emissioni; dovranno pertanto essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una corretta dispersione dei fumi;
- d) gazebo: manufatto di pertinenza di edifici a carattere residenziale, costituito da elementi astiformi in legno o metallo (con l'esclusione dell'alluminio anodizzato nelle gradazioni bronzo/oro/argento), con copertura permeabile in tela o canniccio, completamente aperto su tutti i lati, privo di pavimentazioni continue e avente altezza al colmo non superiore a 3,00 m, distanza non inferiore a m 1,50 da qualsiasi costruzione e superficie coperta di

norma non superiore a 15 mq, con dimensionamento comunque proporzionale al prospetto dell'edificio principale; non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascuna area condominiale;

- e) pergolato: struttura leggera di pertinenza di unità a carattere residenziale e non, composta da elementi verticali e da sovrastanti elementi orizzontali in legno o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato nelle gradazioni bronzo/oro/argento), atta a consentire il sostegno del verde rampicante o di eventuali teli ombreggianti; gli elementi orizzontali non devono essere impostati a quota superiore a m 3,00; è consentita la realizzazione di pergolati anche sulle terrazze o lastrici solari, compatibilmente con l'esigenza di salvaguardia dell'aspetto architettonico del fabbricato; il pergolato non potrà superare la superficie di 15 mq; manufatti di superficie maggiore dovranno essere valutati dalla C.E e acquisire il parere favorevole; non è ammesso più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare o per ciascuna area condominiale;
- f) vasche: qualsiasi struttura destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione; la sua dimensione dovrà essere commisurata all'effettiva necessità; non saranno considerate quali vasche quelle che per forma e dimensioni si configurino o possano essere utilizzate come piscine o vasche a scopo balneare; tali manufatti si configurano come interventi "residuali" in quanto privi di rilevanza strutturale, e pertanto compresi nell'art. 136 comma 2 lett. f-ter) della L.R.T. 65/2014;
- g) piscine a corredo degli edifici: struttura atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità; la sua realizzazione, oltre a quanto previsto nelle N.T.A. del Piano Operativo, deve rispettare le indicazioni di seguito riportate ed è assoggettata al rilascio di P.D.C. ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. m) della L.R.T. 65/2014:
 - i locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente interrati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno dei volumi esistenti o di progetto;
 - gli eventuali spogliatoi devono essere reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno dei volumi esistenti o di progetto;
 - le piscine dovranno essere realizzate completamente interrate e scoperte;
 - non dovranno comportare demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, acquidocci etc.) e dovranno mostrarsi coerenti con i segni dei luoghi rispettando in particolare la tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balze, filari, etc.);
 - dovranno avere forma rettangolare;
 - il fondo e le pareti dovranno avere colorazione nella tonalità della terra e non riflettente;
 - la pavimentazione circostante dovrà essere in materiali consoni quali cotto, pietra, legno o altro materiale di simile finitura;
 - la piscina è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo;
 - il progetto per la realizzazione della piscina, dovrà obbligatoriamente prevedere un sistema di depurazione e ricircolo dell'acqua indicando comunque la fonte di approvvigionamento idrico, ed il sistema di scarico delle acque reflue;

- h) pergole bioclimatiche e opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, con telo retrattile anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, 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; fatte salve ulteriori disposizioni degli strumenti urbanistici, la quota d'imposta degli elementi orizzontali non può superare 3,00 m di altezza, la superficie massima è di 25,00 mq e non sono ammesse chiusure laterali;
- i) contatori: in linea di massima i contatori dovranno essere collocati internamente agli edifici o, comunque, in posizione diversa dalle facciate principali o prospicienti la pubblica via o spazi di uso pubblico. Quando ciò non sia possibile può essere ammessa la formazione di nicchia, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo, ricavata sulla parete esterna del fabbricato o della recinzione, con caratteristiche di materiali, colori e linee, tali da conformarsi armonicamente all'edificio. La nicchia sarà dotata di sportelli realizzati con materiale idoneo e duraturo, rifinito in modo tale da comportare la minore alterazione possibile dei prospetti;
- l) tettoie a schermatura dei posti auto: la realizzazione di manufatti a protezione dei posti auto o moto, nei resedi di pertinenza di fabbricati residenziali, è ammessa nelle dimensioni di m 3,00x6,00 per ogni posto auto, e altezza m 2,40.

2. Gli interventi sopra descritti, salvo esplicito riferimento, si configurano come privi di rilevanza edilizia ai sensi e nei limiti dell'art. 137 della L.R.T. 65/2014.

3. A tali manufatti si applicano le norme sulle distanze di cui agli artt. 37 e 38, e potranno essere collocati anche sui lastrici solari.

4. Fermo restando le dimensioni sopra indicate e quanto previsto nelle N.T.A. del Piano Operativo, la posizione dei manufatti all'interno del resede dovrà favorire l'accorpamento e la superficie occupata complessivamente dai manufatti in parola, non dovrà risultare superiore al 50 % della Superficie Scoperta dell'area di pertinenza o del lastrico solare dei fabbricati a destinazione Residenziale, su cui verrà collocata. Non dovrà risultare superiore al 30 % della Superficie Scoperta dell'area di pertinenza o del lastrico solare dei fabbricati a destinazione non residenziale, su cui verrà collocata.

Art. 88 Manutenzione degli edifici

1. Al fine di garantire normali condizioni di sicurezza, decoro e igiene dell'edificio, degli edifici circostanti, nonché degli spazi pubblici, ciascun proprietario è tenuto a mantenere i propri immobili in stato di normale conservazione. Tale obbligo si deve applicare a:

- a) edifici, in tutte le loro parti e componenti, anche quando non visibili;
- b) aree scoperte interne al centro abitato, compresi i manufatti di ogni genere eventualmente presenti.

2. Per i fini di cui ai commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni volta che se ne presenti la necessità.
3. Qualora il proprietario non provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio si deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro o igieniche, può essere emessa apposita ordinanza di esecuzione dei lavori che si rendano necessari per le medesime finalità.
4. In caso di inottemperanza, il Comune può provvedere direttamente all'esecuzione delle opere ordinate, a spese dell'interessato.

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 89 Vigilanza sull'attività edilizia e sulle trasformazioni e usi del territorio

1. Le attività di vigilanza e di repressione dell'abusivismo edilizio sono esercitate dal Comune ai sensi di legge. Il Comune può esercitare la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia anche mediante ispezioni a campione nei cantieri nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori. A tal fine il dirigente/responsabile dell'area tecnica Urbanistica/Edilizia con apposita determinazione stabilisce la quantità e la frequenza delle ispezioni a campione e le tipologie di pratiche edilizie assoggettate al sorteggio.

2. Qualora sia riscontrata l'esecuzione di opere in contrasto con il presente R.E., il Comune ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'approvazione dei provvedimenti definitivi.

Art. 90 Tolleranze

1. Si richiama quanto riportato all'art. 198 della L.R.T. 65/2014 e dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, in tema di tolleranze di costruzione.

2. Per le parti prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di ± 10 cm rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

Art. 91 Sanzioni

1. Quando le violazioni del R.E. non sono già sanzionate da normative nazionali, regionali o altri regolamenti comunali, si applicano le disposizioni di cui all'Appendice 2 al presente R.E., cui si rinvia per la determinazione e la corresponsione delle sanzioni edilizie, ambientali e paesaggistiche.

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

3. Con provvedimento motivato, oltre all'applicazione della sanzione, viene intimato al trasgressore di conformarsi alle disposizioni del R.E..

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art. 92 Disposizioni transitorie

1. Il presente R.E. entra in vigore alla data di esecutività della deliberazione che lo approva.
2. Al momento dell'entrata in vigore del presente R.E., è abrogato il precedente regolamento edilizio, approvato con D.G.R.T. 7351/1975 e modificato con Delibera del Consiglio Comunale n. 144 del 05/12/2005, comprensivo di tutti gli allegati e delle LINEE GUIDA PER LA RISTRUTTURAZIONE - Tabella "B".
3. Alla data di entrata in vigore di cui al comma 1 restano disciplinati dal regolamento edilizio previgente i seguenti interventi edilizi:
 - a) le opere pubbliche già approvate;
 - b) i permessi di costruire già presentati (fatta salva la facoltà del titolare di richiedere l'applicazione del nuovo regolamento);
 - c) le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), comunicazioni di inizio lavori asseverate (CILA) e le comunicazioni di inizio lavori (CIL) di cui al D.P.R. 380/2001 e alla L.R.T. 65/2014 già presentate.
 - d) le varianti in corso d'opera agli interventi di cui alle lettere a), b) e c) presentate successivamente alla data di cui al comma 1 sono realizzate, con riferimento alla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio o del deposito del titolo abilitativo originario.
4. Ai sensi dell'art. 65 del Regolamento regionale approvato con D.P.G.R. 39/R/2018, i parametri e le definizioni contenute negli strumenti comunali di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti alla data di entrata in vigore del presente R.E. continuano ad applicarsi fino all'adeguamento degli strumenti medesimi alle disposizioni del D.P.G.R. sopra citato. In caso di difficoltà interpretative oppure in caso di definizioni riportate sia sugli strumenti di pianificazione sia sul regolamento edilizio, l'amministrazione potrà adottare un atto ricognitivo.

ALLEGATO 1 - CONTENUTI MINIMI ED ELENCHI ELABORATI

1. Premessa

Fermo restando quanto previsto dalle disposizioni di cui al D.P.G.R. 88/R/2020, a cui si rimanda integralmente, di seguito si riportano, in via riepilogativa, le Istruzioni per la redazione degli elaborati digitali e le Tabelle sintetiche descrittive dei Contenuti Minimi da allegare alle pratiche edilizie.

2. Istruzione per la redazione degli elaborati digitali

Tutti gli elaborati devono essere preceduti da una Copertina conforme a quanto descritto al punto 5. Contenuti minimi.

La dimensione massima del singolo file non deve essere superiore a 5 Mbyte e il formato di trasmissione deve essere "Portable Document Format", PDF/A (ISO19005).

Se l'unità immobiliare o le unità oggetto di intervento rientra in formato UNI A3 o UNI A4 devono essere usati tali formati. Qualora l'intervento sia di dimensioni maggiori, tali da non poter essere rappresentati nei su indicati formati, è consentito l'utilizzo dei formati superiori fino al formato massimo ammesso A2.

In relazione alla consistenza ed incidenza dell'intervento, anche al fine della semplificazione della lettura, è possibile l'accorpamento degli elementi progettuali (pianta, sezione, prospetto) nello stesso file e per ciascuno stato (Rilievo, Progetto, Sovrapposto).

Elaborati che superano i limiti del formato A2 sono ammessi nel caso in cui, per la rappresentazione generale dell'area di intervento o per grandi edifici o progetti complessi si debba eccedere tale formato, per garantire una efficace scala di stampa. Qualora ricorra tali ipotesi e non si possa operare tramite scomposizione della rappresentazione entro i limiti consentiti, il progettista incaricato dovrà dichiarare tale circostanza e motivare la necessità di procedere al deposito degli elaborati progettuali, difformemente a quanto sopra esposto.

Gli elaborati progettuali in forma digitale, perché possano essere validi, devono essere provvisti della firma digitale valida del soggetto redattore. Nel caso sia necessario apporre anche la firma del soggetto procuratore, il file trasmesso dovrà avere una sola estensione finale (.p7m). Salvo per le riproduzioni di documenti cartacei, non devono essere prodotti elaborati e/o documenti scannerizzati.

Gli elaborati non devono in nessun caso, riportare firme olografe.

La trasmissione delle pratiche dovrà avvenire mediante Portale SUE/SUAP.

3. Specifiche tecniche per la codifica univoca dei nomi dei files per i Titoli Abilitativi

Il nome del file deve corrispondere con il nome dell'elaborato contenuto nel file e deve essere riportato sulla copertina e nell'elenco elaborati (*obbligatorio*).

Il nome di ciascun file deve essere costituito da n. 9 caratteri alfanumerici, separati con trattino basso, tipo SP_I02_r0.pdf.p7m.

La prima parte del nome deve essere costituita da due caratteri alfabetici in maiuscolo:

- SA se trattasi di Stato Attuale, Stato di Rilievo, Stato Autorizzato;
- SL Stato Legittimo;
- SP se trattasi di Stato di Progetto;
- SS se trattasi di Stato Sovrapposto, Stato di Raffronto.

La seconda parte, descrittiva del tipo di Rappresentazione, è composta da tre caratteri che indicano rispettivamente, con una lettera maiuscola (Q, P, S,...) il tipo di rappresentazione; con due caratteri numerici la numerazione progressiva, da assegnare partendo da "01", per ognuno dei tipi di rappresentazione:

- A per gli estratti cartografici;
- B per la Documentazione Fotografica;
- R per le Relazioni;
- Q per l'Inquadramento Planimetrico;
- P per le planimetrie ai vari livelli;
- S per le Sezioni;
- V per Viste/prospetti;
- F per Rendering;
- T per Particolari;
- X per Schemi, Verifiche e Calcoli;
- I per gli Impianti;
- E Relazione e Elaborato Tecnico delle Coperture
- G per elaborati geologico-idrogeologico;
- K per il progetto strutturale.

La terza parte del nome del file deve essere costituita da due caratteri; il primo è stabilito convenzionalmente dalla lettera "r" minuscola e il secondo è un numero progressivo, a partire da "0" (che indica la prima emissione/versione), da aggiornare ad ogni successiva variante dell'elaborato (r0, r1, r2...rn).

4. Specifiche tecniche per la codifica univoca dei nomi dei files per i Piani Attuativi

Il nome del file deve corrispondere con il nome dell'elaborato contenuto nel file e deve essere riportato sulla copertina e nell'elenco elaborati (*obbligatorio*).

Il nome di ciascun file deve essere costituito da massimo n. 8 caratteri alfanumerici, separati con tratteggio basso (underscore), tipo B1_r0. pdf.p7m.

La prima parte del nome deve essere costituita da un solo carattere alfabetico in maiuscolo descrittivi della Serie degli elaborati dell'elenco utilizzando convenzionalmente i seguenti codici:

- An (n sta per numero progressivo) per la Verifica della proprietà;
- Bn per il Rilievo dello stato dei luoghi;
- Cn per il Quadro Conoscitivo;

- Dn per il Dimensionamento Urbanistico;
- En per il Progetto;
- Hn Opera Pubblica;
- In Verifiche Ambientali
- Ln Pareri
- Nn Elaborati Geologici e Idraulici
- On Elaborati per la Conferenza di servizi art. 23 della Disciplina del P.I.T.

La seconda parte del nome del file deve essere costituita da n. 2 caratteri, descrittiva dello stato dell'elaborato, solo ove necessita come nei Piani di recupero, es. E7_SP_r0.pdf.p7m.

La terza parte del nome del file deve essere costituita da due caratteri; il primo è stabilito convenzionalmente dalla lettera "r" minuscola e il secondo è un numero progressivo, a partire da "0" (che indica la prima emissione/versione), da aggiornare ad ogni successiva variante dell'elaborato (r0, r1, r2...rn).

5. Contenuti minimi

Tutte le pratiche edilizie dovranno essere trasmesse corredate dell'Elenco Elaborati nel quale dovranno essere riportati, un numero progressivo necessario per la verifica del numero totale di files trasmessi; per ogni elaborato/fascicolo il nome del "file.pdf.p7m", l'oggetto e la data di redazione. Nel caso siano prodotti elaborati integrativi e/o sostitutivi, la trasmissione dovrà essere completata allegando obbligatoriamente anche un nuovo Elenco Elaborati completo di tutta la documentazione prodotta anche in precedenza che rimane valida.

Tutti gli elaborati e i fascicoli allegati alle pratiche edilizie devono essere preceduti da una Copertina che deve obbligatoriamente indicare:

- Comune di Campi Bisenzio - Città Metropolitana di Firenze;
- Nome del Piano (Piano Attuativo, PMU, PUC, Piano di Recupero, etc. secondo normativa) e eventuale indicazione se "con contestuale variante al Piano Operativo e/o al Piano Strutturale"; oppure indicazione del TITOLO ABILITATIVO e della CATEGORIA DI INTERVENTO, DESTINAZIONE D'USO e UBICAZIONE
- Nominativi di tutti i proponenti/richiedenti e ragione sociale, nel caso che i proponenti siano Persone Fisiche, NON devono comparire i Codici Fiscali o altri dati identificativi personali;
- Nominativo del progettista e recapiti geografici, telefonici, mail e PEC;
- Numero dell'elaborato coincidente con il nome del File;
- Oggetto dell'elaborato;
- Data;
- Scala;
- SA/SL/SP/SS si riferiscono agli stati degli elaborati richiesti ATTUALE o RILIEVO/LEGITTIMO/PROGETTO/SOVRAPPOSTO.

Tutti gli elaborati grafici dovranno essere in scala, quotati e dimensionati; le piante dovranno provviste di indicazione del Nord geografico e delle linee di passaggio delle sezioni

La rappresentazione degli elementi dell'organismo edilizio, fornita tramite file, deve essere del tipo a segno grafico nero su fondo bianco, con idonea attribuzione degli spessori dei pennini in uscita di stampa, con eventuale utilizzo di retinatura/riempimento in colore nero-grigio per murature sezionate. Sono ammesse colorazioni per gli elaborati di stato sovrapposto, nei tradizionali colori giallo (demolizioni) e rosso (costruzioni), e i casi in cui l'utilizzo del colore sia finalizzato ad una migliore comprensione di tematismi/areali.

Per le pratiche edilizie che comportino la regolarizzazione di precedenti errori di rappresentazione oppure rettifica di misure in tolleranza ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, devono essere redatti i seguenti elaborati:

- STATO LEGITTIMO;
- STATO DI RILIEVO;
- STATO COMPARATO;
- STATO EPURATO;
- STATO SOVRAPPOSTO.

Lo STATO EPURATO è caratterizzato dallo stato legittimo comprensivo delle incongruenze e differenze riscontrate durante il rilievo, derivanti da meri errori di graficizzazione o modifiche minori che non costituiscono abuso edilizio.

Lo STATO COMPARATO è la rappresentazione di raffronto tra lo stato legittimo corretto e lo stato legittimo ricostruito dai documenti reperiti, evidenziando le differenze con colorazioni convenzionali: blu (sottrazione) e verde (inserimento).

Lo STATO SOVRAPPOSTO è la rappresentazione delle opere che costituiscono abuso, con le colorazioni convenzionali: giallo (demolizione) e rosso (costruzione).

La rappresentazione, eseguita secondo le corrette regole del disegno tecnico, deve obbligatoriamente dare tutte le informazioni utili alla lettura ed alla comprensione del progetto: quotatura plano-altimetrica, quote altimetriche assolute riportate sia in pianta che in sezione, dimensionamento di tutte le aperture esterne, indicazione delle linee di sezione sia sulle planimetrie che sugli alzati, **destinazione funzionale degli ambienti**, superficie calpestabile, altezza interna netta e superfici aero-illuminanti di ogni locale con formati di quotatura idonei (dimensione del carattere di testo decifrabile) a garantirne la leggibilità al video ed in scala di visualizzazione effettiva.

Per una migliore leggibilità a video, e per contenere il formato dell'elaborato, se fosse necessario inserire le tabelle di verifica dei parametri/rapporti/etc., queste NON dovranno essere riportate all'interno della tavola di riferimento grafico, ma dovranno essere parte integrante della relazione tecnica, con idoneo richiamo alla tavola grafica dimostrativa.

La TABELLA 1A riporta i contenuti minimi delle Nuove Istanze.

La TABELLA 1B riporta i contenuti minimi delle Istanze di Sanatoria.

La TABELLA 2 riporta i contenuti minimi dei Piani Attuativi e dei Progetti Unitari Convenzionati.

TABELLA 1A - NUOVE ISTANZE

	DOCUMENTI
Elenco Elaborati	<u>Obbligatorio.</u>
Modulistica	Modulistica idonea (ove non inserita direttamente dal Portale SUE).
Fascicolo Documenti Allegati	Ricevuta pagamento diritti di segreteria (se dovuti). Ricevuta pagamento sanzioni. Autocalcolo oneri. Ricevuta pagamento oneri. Procura digitale (ove non inserita direttamente dal Portale SUE). Documenti d'identità. Dichiarazioni sotto forma di atto notorio e Atti d'Obbligo (Titolarità all'esecuzione dell'intervento) Notifica preliminare ASL. Deposito o Nulla Osta (se dovuto) da parte del Genio Civile

	ELABORATI PER LE NUOVE ISTANZE
QUADRO CONOSCITIVO	Estratto di mappa catastale, estratto di RUC e/o del POC, estratti delle cartografie di vincolo, etc. con individuazione dell'area interessata dall'intervento.
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Deve contenere immagini a colori, nitide e numerate riguardanti gli esterni, gli interni e il contesto edilizio circostante, in maniera proporzionata alla natura e complessità dell'intervento, comprensiva di planimetria schematica dei punti di ripresa.
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA	Contenuto richiesto dall'art. 6 del DPGR 88/R/2020: - l'identificazione dell'immobile, in termini catastali e di destinazione urbanistica; estremi di legittimità dello stato attuale; ricognizione dei vincoli presenti; - individuazione della categoria d'intervento ai sensi della L.R.T. 65/2014; - l'illustrazione del progetto e della fattibilità dello stesso; - la DIMOSTRAZIONE ESPLICITA di conformità dell'intervento ai vincoli insistenti sull'immobile, alle diverse norme incidenti sull'attività edilizia, alla disciplina dello strumento urbanistico e del Regolamento Edilizio; - gli elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto e le caratteristiche dei materiali; - l'indicazione, per i diversi elementi del progetto, ivi compreso l'impianto delle alberature dei possibili conflitti e criticità rispetto al contesto esistente e delle relative soluzioni; - dichiarazione di conformità ai requisiti igienico sanitari e agli strumenti urbanistici vigenti.
RELAZIONE STORICO-CRITICA	Ove prescritta dalle N.T.A. del Piano Operativo, il contenuto deve essere conforme a quanto richiesto dall'art. 138 comma 1 della LR 65/2014, atta a documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili classificati dal vigente strumento urbanistico come soggetti a restauro e

	risanamento conservativo, oppure a ristrutturazione edilizia.
INQUADRAMENTO PLANIMETRICO (ATT/PROG/SOVRAPP)	Deve riportare l'indicazione delle quote del lotto interessato e degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili; deve riportare le <u>distanze dai confini</u> e dalle strade, con indicazione di tutti gli elementi che possono condizionare la progettazione quali collocazione ed altezza degli edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, alberi ed opere a verde, quota del battente idraulico, presenza di Vincoli e prescrizioni urbanistiche, individuazione delle proprietà contermini, etc.
PLANIMETRIE AI VARI LIVELLI (ATT/PROG/SOVRAPP)	Piante dell'edificio complete di quotatura plano-altimetrica, delle dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con <u>verifica del relativo rapporto aero-illuminante</u> .
PLANIMETRIA DELLE AREE A VERDE (ATT/PROG/SOVRAPP)	Sia pubbliche che private, con indicazione delle superfici almeno parzialmente permeabili, degli alberi con le dimensioni dell'ingombro della chioma al massimo sviluppo e maturità e dei parametri che possano determinare la destinazione d'uso di bosco, ai sensi di Legge.
SEZIONI (ATT/PROG/SOVRAPP)	Sezioni dell'edificio debitamente quotate, sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare, i rapporti altimetrici con le aree e gli edifici contigui.
VISTE/PROSPETTI (ATT/PROG/SOVRAPP)	Prospetti dell'edificio con indicazione dei materiali e delle coloriture.
CALCOLI URBANISTICI DELLO STATO LEGITTIMO	Verifiche di rispondenza alla disciplina urbanistico-edilizia vigente scomposti in figure elementari e quotate, corredate dalle rispettive verifiche.
PROSPETTO DI AUTOCALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	Schemi planimetrici con l'indicazione delle diverse tipologie di superfici (Su, Sa, Se,...) e la graficizzazione delle altezze, necessari ad individuare le superfici e i volumi da inserire nel Foglio Excel per l'autocalcolo del Contributo di Costruzione.
POSTI AUTO	Verifica dei posti auto, nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa e dallo strumento urbanistico, tramite un apposito elaborato grafico.
SUPERFICI PERMEABILI	Verifica della superficie permeabile, nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa e dallo strumento urbanistico, tramite un apposito elaborato grafico.
BARRIERE ARCHITETTONICHE	Verifica delle barriere architettoniche, nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa, in funzione della tipologia di intervento, comprensiva della <u>dichiarazione di conformità</u> e di <u>specifico elaborato grafico dimostrativo</u> .
ELABORATO TECNICO DELLE COPERTURE	Relazione sulla sicurezza dei lavori in copertura, nei casi e nei termini prescritti dalle specifiche normative di settore e dallo strumento urbanistico, comprensiva della dichiarazione di conformità e di specifico elaborato grafico.
SCHEMA DELL'IMPIANTO	Verifica degli smaltimenti dei liquami/acque meteoriche, nei casi e

DI SMALTIMENTO	nei termini prescritti dalla vigente normativa e dallo strumento urbanistico, tramite un apposito elaborato tecnico-grafico.
RELAZIONE SUL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI	Nei casi e nei termini prescritti dalle specifiche normative di settore e dallo strumento urbanistico.
RELAZIONE E PROGETTO DEGLI IMPIANTI DM 37/2008	Se l'intervento comporta installazione, trasformazione o ampliamento di impianti tecnologici che, ai sensi del D.M. 37/2008, sono soggetti al deposito del progetto.
P.A.S.	Dichiarazione di cui all'art. 6, comma 2, Dlgs 28/2011 e documentazione relativa se l'intervento, oltre alla parte edilizia, comporta anche l'installazione o trasformazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili soggette a PAS.
TERRE E ROCCE DA SCAVO	Verifica del riutilizzo delle terre e rocce da scavo, nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa e dallo strumento urbanistico, tramite un apposito elaborato grafico.
RELAZIONE SUL CLIMA ACUSTICO E/O VALUTAZIONE SULL'IMPATTO ACUSTICO	Relazione sulla protezione acustica, nei casi e nei termini prescritti dalle specifiche normative di settore e dallo strumento urbanistico.
PARTICOLARI TECNICI	Particolari tecnici, in scala appropriata, di tutti gli elementi ritenuti significativi.
RELAZIONE SULL'APPROVVIGIONAMENTO FONTI RINNOVABILI	Relazionare in merito alla conformità a quanto prescritto dall'art. 136 delle N.T.A. del Piano Operativo.
PROGETTO STRUTTURALE	Estremi del deposito al G.C. oppure Progetto strutturale, in caso di interventi privi di rilevanza ai sensi dell'art. dell'articolo 94 bis, comma 2, lettera c), del D.P.R. 380/2001. La documentazione è quella indicata dal D.P.G.R. 1/R/2022.
RISULTATI DELLE ANALISI AMBIENTALI SULLA QUALITÀ DEI TERRENI	Oppure Certificato di avvenuta bonifica, ove necessario.
RELAZIONE IDRAULICA	Relazione di verifica della conformità al PS con riferimento alla carta delle aree allagate di novembre 2023 e al POC e conclusioni attestati la fattibilità dell'intervento ai sensi della normativa e in particolare della LR 41/2018.
DOCUMENTAZIONE AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL PROGETTO da parte dei VVFF	Se l'intervento è soggetto a valutazione di conformità ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 151/2011
PIANO DI RIMOZIONE	Ove necessita.

DELL'AMIANTO	
--------------	--

TABELLA 1B - ISTANZE DI SANATORIA

	DOCUMENTI
Elenco Elaborati	<u>Obbligatorio.</u>
Modulistica	Modulistica idonea (ove non inserita direttamente dal Portale SUE).
Fascicolo Documenti Allegati	Ricevuta pagamento diritti di segreteria (se dovuti). Ricevuta pagamento sanzioni. Procura digitale (ove non inserita direttamente dal Portale SUE). Documenti d'identità. Dichiarazioni sotto forma di atto notorio e Atti d'Obbligo (Titolarità all'esecuzione dell'intervento, Epoca dell'abuso o degli abusi per le sanatorie...). Deposito o Nulla Osta (se dovuto) da parte del Genio Civile

	ELABORATI PER LE ISTANZE DI SANATORIA
QUADRO CONOSCITIVO	Estratto di mappa catastale, estratto di RUC e/o del POC, estratti delle cartografie di vincolo, etc. con individuazione dell'area interessata dall'intervento.
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Deve contenere immagini a colori, nitide e numerate riguardanti gli esterni, gli interni e il contesto edilizio circostante, in maniera proporzionata alla natura e complessità dell'intervento, comprensiva di planimetria schematica dei punti di ripresa.
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA	Contenuto richiesto dall'art. 6 del DPGR 88/R/2020: - l'identificazione dell'immobile, in termini catastali e di destinazione urbanistica; estremi di legittimità dello stato attuale; ricognizione dei vincoli presenti; - individuazione della categoria d'intervento ai sensi della L.R.T. 65/2014; - l'illustrazione del progetto e della fattibilità dello stesso; - la DIMOSTRAZIONE ESPLICITA di conformità dell'intervento ai vincoli insistenti sull'immobile, alle diverse norme incidenti sull'attività edilizia, alla disciplina dello strumento urbanistico e del Regolamento Edilizio; - dichiarazione di conformità ai requisiti igienico sanitari e agli strumenti urbanistici vigenti; - la relazione dovrà contenere riferimento alla conformità dell'intervento edilizio agli strumenti urbanistici vigenti e adottati sia al momento della realizzazione delle opere che al momento della presentazione dell'istanza; la dichiarazione se l'abuso sia stato realizzato in difformità (durante il periodo di validità del titolo abilitativo) oppure in assenza di titolo abilitativo;
RELAZIONE STORICO-CRITICA	Ove prescritta dalle N.T.A. del Piano Operativo, il contenuto deve essere conforme a quanto richiesto dall'art. 138 comma 1 della LR 65/2014, atta a documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili classificati dal vigente strumento urbanistico come soggetti a restauro e

	risanamento conservativo, oppure a ristrutturazione edilizia.
INQUADRAMENTO PLANIMETRICO (LEG/ATT/SOVRAPP)*	Deve riportare l'indicazione delle quote del lotto interessato e degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili; deve riportare le <u>distanze dai confini</u> e dalle strade, con indicazione di tutti gli elementi che possono aver condizionato la progettazione quali collocazione ed altezza degli edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, alberi ed opere a verde, quota del battente idraulico, presenza di Vincoli e prescrizioni urbanistiche, individuazione delle proprietà contermini, etc.
PLANIMETRIE AI VARI LIVELLI (LEG/ATT/SOVRAPP)*	Piante dell'edificio complete di quotatura plano-altimetrica, delle dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con <u>verifica del relativo rapporto aero-illuminante</u> .
SEZIONI (LEG/ATT/SOVRAPP)*	Sezioni dell'edificio debitamente quotate, sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare, i rapporti altimetrici con le aree e gli edifici contigui.
VISTE/PROSPETTI (LEG/ATT/SOVRAPP)*	Prospetti dell'edificio con indicazione dei materiali e delle coloriture.
PROGETTO STRUTTURALE	Estremi del deposito al G.C. del progetto strutturale in sanatoria/autorizzazione sismica o eventuale certificato di idoneità statica ai sensi dell'art. 182 della LR 65/2014.

(*) Per le pratiche edilizie che comportino la regolarizzazione di precedenti errori di rappresentazione o la rettifica di misure di tolleranza ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 06/06/2001 m. 380, è necessario redigere in aggiunta lo STATO COMPARATO (piante, prospetti, sezioni) con le colorazioni del blu (sottrazione) e verde (inserimento) delle tolleranze e lo STATO EPURATO (piante, prospetti, sezioni) ossia lo stato legittimo comprensivo delle incongruenze e differenze riscontrate durante il rilievo.

TABELLA 2 - PIANI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI

DOCUMENTI	
MODULISTICA	Modulistica idonea (ove non inserita direttamente dal Portale SUE).
FASCICOLO DOCUMENTI ALLEGATI	Ricevuta pagamento diritti di segreteria (se dovuti). Procura digitale (ove non inserita direttamente dal Portale SUE). Documenti d'identità. Dichiarazioni.
MODELLI TRASMISSIONE AL GENIO CIVILE	Allegati da 1 a 6 ai sensi del DPGR 4961 del 03/04/2020 debitamente compilati e sottoscritti dai rispettivi tecnici asseveranti; i modelli a firma del Responsabile del Procedimento, devono essere compilati con il "nome del piano" e i dati identificativi e trasmessi in formato editabile.
ELENCO ELABORATI	<u>Obbligatorio.</u>

ELABORATI ALLEGATI AL PIANO	
SERIE A	VERIFICA DELLA PROPRIETA'
PIANO PARTICELLARE	Ricomposizione catastale di tutte le particelle o porzioni di particelle, interessate dal piano attuativo e dei proprietari firmatari e non firmatari.
SOVRAPPOSTO CATASTO RUC	Sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale, aggiornato allo stato attuale della proprietà, con la cartografia RUC vigente.
VISURE CATASTALI	Con l'indicazione del valore percentuale della relativa proprietà interessata, calcolato in base all'imponibile catastale.
ATTESTAZIONI SERVITU'	Servitù private esistenti all'interno del comparto, servitù costituite da infrastrutture per le quali necessita autorizzazione degli enti competenti.
SERIE B	RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI
ESTRATTO AEROFOGRAMMETRICO	Con perimetrazione dell'area interessata dal piano attuativo.
FOTO AEREA	Stessa scala del precedente.
PIANO QUOTATO	Rilievo strumentale riferito a un caposaldo fisso permanente; il rilievo deve essere quotato con indicazione delle quote altimetriche del terreno, leggibili nella scala di rappresentazione, e del rilievo dell'intorno per la verifica delle distanze; deve contenere il rilievo delle costruzioni o manufatti eventualmente esistenti con indicazione della consistenza, delle destinazioni e dei provvedimenti edilizi legittimanti lo stato attuale, rilievo delle emergenze ambientali (essenze arboree, pozzi, tabernacoli, corsi d'acqua, canali ecc); deve contenere le linee di sezione relative all'elaborato B4; deve contenere il riferimento al Nord geografico.
SEZIONI AMBIENTALI	Quotate rispetto al caposaldo di riferimento.
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Con l'indicazione dei punti di ripresa.
VINCOLI E RILIEVO	rappresentazione ricognitiva dei vincoli presenti e delle infrastrutture a rete o puntuali con relative fasce di rispetto per un raggio di 250

INFRASTRUTTURE	m.
RELAZIONE STORICO-CRITICA	Ove prescritta dalle N.T.A. del Piano Operativo, il contenuto richiesto dall'art. 138 comma 1 della LR 65/2014, atta a documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili classificati dal vigente strumento urbanistico come soggetti a restauro e risanamento conservativo, oppure a ristrutturazione edilizia.
SERIE C	QUADRO CONOSCITIVO
ESTRATTI COMUNALI PIANI	Piano Strutturale, Piano Operativo, con schede in appendice, Piano di Classificazione Acustica.
ESTRATTI SOVRAORDINATI PIANI	Piani dell'Autorità del Bacino del Fiume Arno, Piani Di Gestione dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, classi di pericolosità, battenti idraulici , opere di messa in sicurezza previste, PTCP Provincia di Firenze, PIT Regione Toscana.
SERIE D	DIMENSIONAMENTO DEL PIANO
STANDARD URBANISTICI	Calcolo analitico Superficie Territoriale, tabella dei parametri urbanistici; QUANTITÀ AMMISSIBILI massime o minime suddivise per lotti, relative a: Superficie Fondiaria, Superficie Edificabile (Se), Superficie Coperta, Superficie Permeabile di pertinenza, Volume, Volume Virtuale, Altezza massima, Parcheggi Pertinenziali, Parcheggi di Relazione, Alberature, ecc.
VERIFICHE URBANISTICHE	Quantità di progetto e tabelle di verifica.
SERIE E	PROGETTO
RELAZIONE ILLUSTRATIVA	Contenuto richiesti dall'art. 109 comma 1 lettera D della LR 65/2014. - descrizione dello stato attuale e del quadro conoscitivo di riferimento (PS, POC, Vicoli, VAS, VinCA, Pericolosità Idraulica PGRA, PCCA, PIT/PPR, PTCP) e dimostrazione della conformità; - descrizione della situazione catastale; - motivazione dei contenuti e degli obiettivi del Piano attuativo con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio; - condizioni di fattibilità tecnica ed economica con particolare riferimento agli effetti ambientali indotti dalla trasformazione; - coerenza interna ed esterna delle scelte progettuali con i principi, gli obiettivi e le prescrizioni del RUC; - verifica presupposti di assoggettabilità/non assoggettabilità al procedimento di VAS ai sensi della LR 10/2010 e s.m.i.
COERENZA CON IL CONTESTO	Con estensione per un raggio di almeno 100 m dall'intorno del perimetro del piano.
PLANIMETRIA GENERALE	Definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con quote di progetto riferite allo stesso caposaldo del rilievo; l'individuazione delle unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate; le distanze dai confini , destinazioni d'uso ecc.; con particolare riguardo alle connessioni ciclopeditoni ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale; deve contenere le linee di sezione relative all'elaborato E4; deve contenere il riferimento al Nord geografico.

SEZIONI AMBIENTALI	Sezioni in scala adeguata quotate rispetto al caposaldo di riferimento.
LOTTE EDIFICABILI + AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE	Individuare dell'area interessata dalle OOUU, sull'estratto di mappa catastale aggiornato.
AREE DA CEDERE	Individuare sull'estratto di mappa catastale aggiornato.
PIANTE PROGETTO	Progetto di massima dei tipi edilizi, delle destinazioni d'uso, con quote altimetriche e planimetriche fondamentali.
SEZIONI PROGETTO	Sezioni e prospetti di progetto di massima.
DEMOLIZIONI/ COSTRUZIONI	(Piani di Recupero) Eventualmente rappresentati con la colorazione giallo/rosso.
EDIFICI A RECUPERO	(Piani di Recupero) Individuazione degli edifici o parti di edifici oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche.
PROGETTO DEL VERDE	Progetto del verde sia privato che pubblico
FOTOINSERIMENTO	Simulazione dell'inserimento urbanistico ed ambientale attraverso modellazioni tridimensionali informatizzate o plastico.
N.T.A. - SCHEMA CONVENZIONE	
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	Da redigersi in base allo schema scaricabile dal sito istituzionale. Inserire sempre l'elenco degli elaborati all'interno delle NTA con riportati i primi due caratteri e il contenuto dell'elenco elaborati, esempio: E1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA. <i>ATTENZIONE il numero totale di elaborati allegati al Piano deve corrispondere a quello indicato alla fine della distinta.</i>
SCHEMA DI CONVENZIONE	Da redigersi in base allo schema scaricabile dal sito istituzionale. Inserire sempre l'elenco degli elaborati all'interno dello schema di convenzione con riportati i primi due caratteri e il contenuto dell'elenco elaborati, esempio: E1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA. <i>ATTENZIONE il numero totale di elaborati allegati al Piano deve corrispondere a quello indicato alla fine della distinta.</i>
SERIE H	OPERA PUBBLICA
RELAZIONI OOUU	- Relazione illustrativa contenente la Descrizione dell'intervento da realizzare, l'illustrazione delle ragioni della soluzione prescelta, esposizione della fattibilità dell'intervento, disponibilità delle aree o immobili da utilizzare; - Relazioni specialistiche sull'impianto di illuminazione pubblica, sull'impianto di smaltimento delle acque meteoriche e sulle opere di mitigazione idraulica; - Cronoprogramma delle fasi attuative, attestazione della fattibilità per lotti; - Relazione sull'accessibilità; - Relazione sull'utilizzo e la manutenzione delle opere; - Studio di perfettibilità ambientale e sintesi della fattibilità sotto il profilo geologico, idrogeologico, archeologico e paesaggistico; - Piano della Sicurezza; - il Computo Metrico; - l'Elenco Prezzi aggiornato; - il Quadro Economico contenente il riepilogo dei costi per la realizzazione e gli oneri per la sicurezza.
PROGETTO OOUU	Progetto delle OOUU comprendente gli elaborati previsti dal Dlgs

	36/2023 e in particolare: - Rilievo piano altimetrico delle opere esistenti e di quelle interferenti; - Progetto piano altimetrico delle opere di urbanizzazione in scala adeguata opportunamente quotato; - Particolari costruttivi relativi alle opere stradali; - Progetto del verde pubblico e particolari costruttivi; - Progetto dell'illuminazione pubblica;
ACCESSIBILITA'	Dimostrazione dell'accessibilità sia carrabile che pedonale, delle verifiche della rispondenza della viabilità alla normativa vigente e della segnaletica stradale.
SCHEMI RETI	Schema delle reti di tutti i sottoservizi utilizzando la planimetria di progetto priva delle campiture relative alle pavimentazioni e evidenziando i particolari delle connessioni alle reti esistenti.
SERIE I	VERIFICHE AMBIENTALI
DOCUMENTO PRELIMINARE VAS	Redatto ai sensi art. 22 e/o 23 della LR 10/2010.
SERIE L	PARERI ACQUISITI
PARERI ENTI	(Raccogliere LE RICHIESTE DI PARERE in un unico PDF e fare un elenco all'inizio del fascicolo corredate dell'elenco degli elaborati da trasmettere): Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno, Autorità di Bacino, Ufficio Genio Civile, Città Metropolitana di Firenze, Regione Toscana, Autostrade per l'Italia, Ferrovie. Questi pareri vengono richiesti direttamente dal Comune agli Enti, su istanza predisposta dal richiedente il Piano.
PARERI AZIENDE EROGATRICI	(Raccogliere i pareri in un unico PDF e fare un elenco all'inizio del fascicolo): Gas, Elettricità, Telefonia, ADSL, Smaltimento Rifiuti, Illuminazione Pubblica*, altro. Questi pareri vengono richiesti direttamente dal richiedente il Piano e trasmessi al Comune. *In particolare il parere Geoside (Illuminazione Pubblica) deve essere richiesto dal Comune, quindi segue la procedura dei Pareri degli Enti di cui all'elaborato L1.
SERIE N	FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA
INDAGINI GEOLOGICHE	Comprensive degli approfondimenti idrologico-idraulici, geologico-tecnici e sismici di cui al DPGR 5/R del 30/01/2020.
RELAZIONE IDRAULICA	Risoluzione problemi idraulici connessi all'area: progettazione preliminare delle opere connesse con problematiche idrauliche dell'area (progetto di casse di compensazione, autocontenimento, regimazione, ecc.)
PROGETTO DI MESSA IN SICUREZZA	Progetto in scala adeguata delle opere di messa in sicurezza.
SERIE O	CONFERENZA DI SERVIZI ART. 23 DELLA DISCIPLINA DEL PIT
RELAZIONE PAESAGGISTICA	Estremi di riferimento

ALLEGATO 2 - CRITERI E MODALITÀ APPLICATIVE DEL CALCOLO DELLE SANZIONI PECUNIARIE E DELLE OBLAZIONI IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA ED IN MATERIA PAESAGGISTICA

1. Premessa

Fatte salve le altre tipologie di sanzioni previste dalla normativa vigente, il presente allegato disciplina le sanzioni amministrative pecuniarie e le oblazioni relative all'attività URBANISTICA/EDILIZIA in conformità a quanto previsto dal Titolo VII della L.R.T. 65/2014, i criteri e le modalità di applicazione alle diverse fattispecie di sanzionamento di cui all'art. 167 del Dlgs 42/2004 "Codice del Paesaggio", nonché le competenze del Comune in materia di abusi edilizi a protezione delle bellezze naturali nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

Si precisa che in caso di contrasto fra le disposizioni del presente regolamento e le disposizioni di legge, anche regolamentari e/o interpretative, che dovessero sopravvenire nelle medesime materie, il Comune applicherà la normativa vigente.

Nelle istanze di sanatoria che intendono regolarizzare abusi di tipologia diversa, diversa epoca di realizzazione, diversi manufatti edilizi etc., gli elaborati devono essere suddivisi nei stati (Legittimo-Rilievo-Comparato-Epurato-Sovrapposto); per ogni abuso deve essere dichiarata l'epoca in cui è stato commesso, la vigenza o meno, al momento dell'abuso, di un titolo abilitativo (che determina la qualificazione in assenza/in difformità), la conformità urbanistica e/o edilizia delle opere difformi, e gli estremi di legge per la sanabilità. A titolo di esempio uno schema riepilogativo:

Tipologia di abuso: *Realizzazione di locale accessorio nel resede di pertinenza*

Ultimo Titolo legittimo: *Licenza edilizia n. 10 del 26/08/1995*

Epoca dell'abuso: *In corso d'opera della Licenza suddetta*

Opere in sanatoria da qualificarsi: *In variazione essenziale*

Conformità urbanistica: *Doppia conformità*

Articolo sanante: *art. 209-bis Permesso di Costruire in Sanatoria*

L'importo dovuto sarà la somma delle sanzioni determinate come sopra

Il calcolo della sanzione relativa a ciascun abuso, viene determinata dall'ufficio sulla base degli elementi di cui al punto precedente. Per le S.C.I.A. in Sanatoria il calcolo della sanzione fa riferimento alle norme e ai regolamenti vigenti al momento della presentazione dell'istanza; per i Permessi di Costruire in Sanatoria, l'importo della sanzione viene determinato sulla base delle norme e dei regolamenti vigenti al momento del rilascio.

Nei punti seguenti vengono evidenziati gli articoli del Titolo VII della L.R.T. 65/2014 che regolano le sanatorie edilizie e le relative sanzioni.

Le sanzioni pecuniarie previste agli articoli 199, 200, 201 e 206 della L.R.T. 65/2014 vengono applicate sulla base di accertamenti eseguiti o verificati dall'ufficio tecnico comunale.

Le oblazioni di cui agli articoli 206, 206-bis, 209 e 209-bis della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii., devono essere corrisposti a seguito della presentazione di istanza di Permesso di Costruire in sanatoria oppure di S.C.I.A. in sanatoria.

2. Determinazione dell'aumento di valore venale e relativa sanzione

L'aumento di valore venale dell'immobile (**IVV**) conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato dalla differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale - **VVA**) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente - **VVP**), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

$$\mathbf{IVV = (VVA - VVP)}$$

Il valore venale attuale (**VVA**) è dato dalla seguente formula

$$\mathbf{VVA = VUR \times SC}$$

Dove:

VUR è il valore unitario di riferimento

SC è la superficie convenzionale dopo l'intervento

Il valore venale precedente (**VVP**) è dato dalla seguente formula

$$\mathbf{VVP = VURP \times SC \times CR}$$

Dove:

VURP è il valore unitario di riferimento precedente all'intervento da sanare

SC è la superficie convenzionale prima dell'intervento

CR è il coefficiente di rettifica in funzione dei lavori abusivamente eseguiti

I valori unitari di riferimento (**VUR e VURP**) sono calcolati sulla base del valore di mercato medio desunto dalle tabelle O.M.I..

Il valore unitario di riferimento (VUR) espresso in €/mq. di superficie individuato dall'agenzia del territorio sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>).

L'utilizzo dei valori stabiliti dall'O.M.I., al fine di determinare il valore venale di un immobile, deve peraltro intendersi come criterio ordinario di stima applicabile ad immobili, definibili anch'essi come "ordinari": questo non esclude comunque che, in casi specifici che esulino dalla suddetta ordinarietà, possano essere applicati, su iniziativa dell'Ufficio Tecnico Comunale o su istanza dell'interessato, criteri diversi, derivanti dalla redazione di una puntuale e dettagliata perizia di stima giurata, da parte di un tecnico abilitato e finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile interessato dalla realizzazione di opere abusive.

Dalle tabelle O.M.I. vengono ricavati i seguenti dati:

ZONA: Capoluogo, Sant'Angelo a Lecore, San Piero a Ponti, San Donnino, Zona industriale Pantano-Fornello-Tre Ville e Resto del territorio.

TIPO DI DESTINAZIONE: Residenziale, Commerciale, Terziaria e Produttiva.

TIPOLOGIA: Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico, Box e Ville e villini.

STATO CONSERVATIVO: Si intende quello prevalente nella zona.

VALORE DI MERCATO: Minimo e massimo.

Se a seguito dell'intervento da sanare, uno dei parametri suddetti cambia, cambierà il Valore di mercato medio nei due parametri **VVA** e **VVP**. Di norma il valore di riferimento è individuato nel valore di mercato medio, fatta salva una diversa motivata risoluzione del Responsabile del Procedimento in rapporto a particolari caratteristiche dell'immobile, e viene rettificato secondo i seguenti criteri:

VUR = Valore di mercato medio (fonte OMI) x CC x CV

I coefficienti correttivi hanno il seguente significato:

CC (coefficiente di conservazione) Riduce il valore in relazione al suo stato di conservazione

STATO	COEFF.
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

CV (coefficiente di vetustà) Riduzione del valore in rapporto all'epoca di realizzazione dell'immobile. In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di vetustà, in punti percentuali, per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

Anni oltre al VI	COEFF.
Per ognuno dei successivi 15 anni	(-) 0,01
Per ognuno degli ulteriori 30 anni	(-) 0,50

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

Il valore unitario di mercato precedente all'intervento da sanare

VURP = Valore di mercato medio (fonte OMI) x CC x CV x CA

Dove il coefficiente **CA** (coefficiente di abbattimento) costituisce un parametro decrescente in relazione all'epoca di realizzazione delle opere abusive:

EPOCA REALIZZAZIONE	DI	COEFF.
post 1985		1,00
ante 1985		1,05
ante 1967		1,1

Calcolo della superficie convenzionale **SC**

$$SC = SU \times CS$$

Dove **SU** è la superficie utile come indicata all'art. 12 del D.P.G.R. 39/R/2018

CS (coefficiente di superficie)

Locali primari/di supporto	1,00
Locali di servizio e accessori (soffitte, cantine, ripostigli)	0,50
Spazi coperti non chiusi (balconi, logge)	0,25
Spazi scoperti in godimento esclusivo	0,15

La superficie dei vani con altezza inferiore a 1,80 deve essere considerata al 30%.

CR (coefficiente di rettifica) si applica alla superficie convenzionale **SC** e costituisce un parametro decrescente in relazione alla consistenza dei lavori abusivamente eseguiti secondo la tabella che segue:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	COEFF.
Nuova edificazione	0,10
Ristrutturazione urbanistica	0,10
Sostituzione edilizia	0,20
Ristrutturazione edilizia comprendente la demolizione con fedele ricostruzione	0,40
Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione con fedele ricostruzione ma comprendente la realizzazione di addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi esistenti	0,50
Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione con fedele ricostruzione e della realizzazione di addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi esistenti	0,80
Restauro e risanamento conservativo	0,90
Manutenzione straordinaria	0,95

3. Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità

(art. 199 L.R.T. 65/2014)

1. Gli interventi e le opere di **ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h)**, (560) laddove eseguiti **in assenza di titolo, in totale difformità da esso o con variazioni essenziali**,

sono demoliti oppure rimossi e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali entro il termine stabilito dal comune con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, **il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile**, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al **triplo dell'aumento di valore venale** dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria di cui al presente comma è in ogni caso irrogata in misura **non inferiore a euro 1.032,00**.

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi della parte II del Codice e incidano sui beni oggetto di tutela, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalla normativa, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria **da euro 1.032,00 a euro 10.329,00**.

4. In caso di inerzia si applicano le disposizioni di cui all'articolo 193, comma 6.

5. Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, **è comunque corrisposto il contributo di cui al capo I**, se dovuto.

5 bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 134, comma 2, eseguiti in assenza di SCIA, in totale difformità dalla stessa o con variazioni essenziali.

4. Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa

(art. 200 L.R.T. 65/2014)

1. L'esecuzione degli interventi ed opere di cui alle lettere a) e b), **in assenza di SCIA o in difformità da essa** comporta la sanzione pecuniaria pari al **triplo dell'aumento del valore venale** dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura **non inferiore a euro 1.032,00** qualora tali interventi ed opere non risultino difformi rispetto alle norme urbanistiche o alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati o dei regolamenti edilizi, oppure dalla disciplina di cui all'articolo 98:

a) gli interventi ed opere di cui all'articolo 135, comma 2, lettere a), b), c), e), e bis)(415) e ter),(507) h) ed i);

b) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d).

...

5. Quando gli interventi ed opere realizzati in assenza di SCIA o in difformità da essa risultino eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti e incidano sui beni oggetto di tutela, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, irroga una sanzione pecuniaria **da euro 1.032,00 a euro 20.658,00** e può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore anche nei casi di cui al comma 1.

6. Qualora, sulla base di motivato accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, **la demolizione o rimozione non sia possibile**, il comune applica una sanzione pari al **triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile** conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura **non inferiore a euro 1.032,00**.

6 bis. Nel caso dei **mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso** di cui all'articolo 135, comma 2, lettera e bis) eseguiti, **senza opere edilizie**, in assenza o in difformità dalla SCIA e in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica

comunali, oppure dalla disciplina di cui all'articolo 98, il comune ordina la cessazione dell'utilizzazione difforme dell'immobile, disponendo che questa avvenga entro il termine massimo di sei mesi.

6 ter. Nei casi di cui al comma 6 bis, se il responsabile dell'abuso non provvede nel termine assegnato, il comune irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 1.032,00 euro e 5.164,00 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti.

7. Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, **è da corrispondere il contributo di cui al capo I**, se dovuto.

7.1. Resta comunque ferma, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento in concreto realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 196, 199, 206 e 210.

5. Sanzione per Interventi di attività edilizia libera non conformi

(Art. 201 L.R.T. 65/2014)

1. Le opere e interventi di cui all'articolo 136, ove eseguiti in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali, degli strumenti della pianificazione urbanistica o dei regolamenti edilizi, sono demoliti oppure rimossi e gli edifici o aree sono resi conformi a dette norme e prescrizioni entro il termine stabilito dal Comune con ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile, il Comune applica una sanzione pari al **triplo dell'aumento del valore venale** dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a euro 1.032,00.

...

3. Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, è da corrispondere il contributo di cui al capo I, se dovuto.

6. Sanzione per Interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di costruire

(art. 206, L.R.T. 65/2014)

1. Gli interventi e le opere eseguiti in **parziale difformità dal permesso di costruire** sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, comunque non superiore a centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza del comune. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, **la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità**, il comune applica una sanzione pari al **triplo dell'aumento del valore venale** dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura **non inferiore ad euro 1.032,00**.

...

7. Sanzioni per Regularizzazione di interventi in parziale difformità da titoli edilizi anteriori al 30/01/1977

(art. 206-bis L.R.T. 65/2014)

1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono **parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10** (Norme in materia di edificabilità dei suoli), e che **non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 198**, possono

essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2, 3, 4 e 5 acquisiti i pareri, nulla osta o assensi comunque denominati da parte delle amministrazioni competenti in base alle normative di settore.

...

3. Il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una SCIA e il pagamento, a **titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile** valutato dall'ufficio tecnico comunale, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, **non inferiore a 1.238,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro**. Per la determinazione del valore venale dell'immobile il comune può avvalersi, ove necessario, della collaborazione dei competenti uffici statali.

4. Nei casi di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'articolo 209 bis, commi 7, 8 e 13. Per gli interventi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 209 bis, comma 11.

...

8. Sanzioni per Accertamento di conformità per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire

(art. 209 L.R.T. 65/2014)

...

4. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a **titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I** e comunque in misura **non inferiore ad euro 1.032,00**.

...

6. La sanatoria comporta inoltre il **pagamento dei contributi di cui al capo I**, se dovuti.

7. L'avente titolo può ottenere la sanatoria ai sensi del presente articolo, per opere eseguite su immobili o aree soggetti a tutela paesaggistica ai sensi della parte III del Codice, esclusivamente a seguito della irrogazione delle **sanzioni pecuniarie previste per gli interventi realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica**.

...

9. Accertamento di conformità per altri interventi abusivi

(art. 209-bis L.R.T. 65/2014)

9. Il **rilascio in sanatoria del permesso di costruire** è subordinato:

a) al pagamento, **a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I**, incrementata del 20 per cento, in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 206, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 197. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme. L'importo dell'oblazione **non può comunque essere inferiore a euro 1.238,00**. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; in tali casi l'importo dell'oblazione **non può comunque essere inferiore a euro 1.032,00**;

b) al pagamento dei contributi di cui al capo I, se dovuti, maggiorati del 20 per cento. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

10. La **SCIA in sanatoria** è subordinata:

- a) al pagamento, **a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale** dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, **non inferiore a 1.238,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro** ove l'intervento sia eseguito in assenza della SCIA o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 135, e in misura **non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 5.164,00 euro** ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della SCIA in sanatoria. Per la determinazione del valore venale dell'immobile il comune può avvalersi, ove necessario, della collaborazione dei competenti uffici statali;
- b) al **pagamento dei contributi di cui al capo I**, se dovuti.

10. Sanzioni per Attestazioni di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali in caso di interventi in assenza/difformità dall'Autorizzazione Paesaggistica

Qualora gli interventi siano eseguiti in assenza o in difformità dall'Autorizzazione Paesaggistica:

(art. 209-bis L.R.T. 65/2014)

11. Nelle ipotesi di cui al comma 7, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del Codice.

La seguente tabella definisce le sanzioni riferite alle diverse specificità di opere eseguite, al rapporto tra danno arrecato e profitto conseguito e alla tipologia di edificio, storico o recente.

Let.	CASISTICHE ART. 167, COMMA 4, Dlgs 42/2004		
a)	Lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati		
a1)	Realizzazione di logge e balconi e/o portici rientranti nella casistica di cui al punto 2. della Circolare MIBAC n. 33/2009	Edificio recente	Edificio storico
		30,00 €/mq	50,00 €/mq
a2)	Realizzazione di volumi tecnici	Edificio recente	Edificio/pertinenza storico
		25,00 €/mc	45,00 €/mc
a3)	Opere comportanti variazioni alla sagoma del fabbricato	Edificio recente	Edificio storico
		€ 1.000,00	€ 1.500,00
a4)	Opere comportanti variazioni ai prospetti del fabbricato	Edificio recente	Edificio storico
		€ 800,00	€ 1.200,00
a5)	Installazione di pannelli solari, fotovoltaici o altre tipologie inerenti la produzione di energia da fonti rinnovabili su copertura esistente o a terra	Edificio/pertinenza recente	Edificio/pertinenza storico
		€ 800,00	€ 1.200,00
a6)	Opere comportanti variazioni alle sistemazioni esterne del fabbricato (recinzioni, pavimentazioni, muri di confine, cancellate in genere e loro modificazione dei materiali e della tipologia).	Edificio recente	Edificio storico
		€ 1.000,00	€ 2.000,00
a7)	Realizzazione di piscine (superficie comprensiva delle opere di finitura quali pavimentazioni)	35,00 €/mq	

a8)	Realizzazione di campi sportivi (tennis, calcio o simili)	10,00 €/mq	
a9)	Realizzazione di muri di sostegno e/o contenimento con tecniche di ingegneria naturalistica o muri a secco	35,00 €/mq di prospetto con importo minimo di € 1.000	
a10)	Realizzazione di muri di sostegno e/o contenimento con tecniche diverse dal punto a9	65,00 €/mq di prospetto	
a11)	Movimenti di terra connessi all'utilizzo di aree : - per volumi inferiori a mc 20 - per volumi compresi fra 20 mc e 200 mc - per volumi maggiori di 200 mc	<20 mc = € 1.000,00 >20 mc <200 mc = € 2.500,00 >200 mc = € 2.500,00 + 15,00 €/mc in più realizzato	
a12)	Realizzazione di depositi di merci o di materiali, realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, diverse dalle attività agricole, che abbiano comportato l'esecuzione di lavori con trasformazione permanente del suolo inedificato quali ad esempio la posa di asfaltature, cemento, livellamenti di terreno con posa di strati di ghiaia e /o stabilizzato o quant'altro abbia modificato il precedente assetto morfologico	<150 mq = € 2.000,00 >150 mq < 300 mq = € 3.000,00 > 300 mq = € 3.000,00 + 20,00 €/mq in più realizzato	
a13)	Realizzazione di invasi ed altri attingimenti idrici	€ 2.500,00 per ciascun intervento	
a14)	Realizzazione di strade interpoderali, piazzali, impianti di vasetteria senza alterazioni di cui al punto a11	Fino a 1000 mq = € 1.500,00	Oltre 1000 mq si applica il minimo aggiungendo 10,00 € / mq per i metri eccedenti
a15)	Realizzazione di manufatti realizzati con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie quali serre, ombrari, ecc...	15,00 €/mq	
a16)	Taglio di piante d'alto fusto non compreso nella casistica dell'art. 149 del D.lgs. 42/2004.	400,00 €/cad	
b)	Per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica	Edificio recente/altro	Edificio/pertinenza storico
		€ 1.000,00	€ 2.000,00
c)	Per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 380/2001	Edificio recente/altro	Edificio/pertinenza storico
		€ 1.000,00	€ 2.000,00
i/	Nel caso di interventi di lieve entità non riconducibili alle casistiche del sopra indicato elenco	€ 1.000,00	

11. Sanzione per Interventi eseguiti in base a P.D.C. annullato

(art. 204 L.R.T. 65/2014)

1. In caso di annullamento del permesso di costruire si applica l'articolo 38 del D.P.R. 380/2001.

2. La valutazione del valore venale delle opere abusivamente eseguite è compiuta dall'ufficio tecnico comunale.

3. La sanzione pecuniaria **non può comunque essere inferiore a euro 1.032,00.**

4. Qualora sia disposta la restituzione in pristino, è dovuta la restituzione dei contributi già versati al comune per le corrispondenti opere.

(art. 38 del D.P.R. 380/2001)

1. In caso di annullamento del Permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il

responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al **valore venale delle opere** o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

12. Sanzione forfettaria per la mancata comunicazione di inizio lavori

Agli interventi ed alle opere di Attività Edilizia Libera, ai sensi dell'art. 136 della L.R.T. 65/2014, qualora realizzati in assenza della comunicazione dell'inizio lavori, di cui al comma 2, lett. a), a bis), a ter), a quater), c), c bis), f), f bis), f ter), f quater) dell'art. 136, e/o in assenza della comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4 dello stesso art. 136, conformi alla normativa edilizia e urbanistica, si applica la sanzione pecuniaria pari a euro 1.000,00.

Tale sanzione è ridotta di due terzi, pari a euro 333,00, se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Per opere eseguite, in assenza di C.I.L.A., prima del 26/05/2010, data di istituzione della C.I.L.A., solo qualora l'epoca di realizzazione venga dimostrato con idonee prove documentali, non si applica la sanzione di euro 1.000,00.

Nella eventualità venga presentata una Comunicazione di Inizio Lavori "tardiva", su un immobile composto da più di una unità immobiliare, la sanzione deve essere corrisposta per ogni unità immobiliare nella quale siano presenti lavori effettuati in assenza di detta comunicazione.

13. Mancata presentazione dell'attestazione di agibilità

L'agibilità decorre dalla data in cui l'attestazione perviene allo sportello unico (SUE o SUAP).

Qualora decorsi 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, oppure trascorsi 30 giorni dalla data di termini validità del titolo edilizio, l'attestazione dell'agibilità non sia presentata, nei successivi 30 giorni sarà applicata la sanzione minima di euro 100,00. Decorso tale ulteriore termine di 30 giorni, saranno applicate le seguenti sanzioni variabili da euro 100,00 a euro 500,00, quantificate in base all'intervento di maggior entità:

Lavori di nuova costruzione e sostituzione edilizia	€ 500,00 per U.I.
Lavori di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di ampliamento o sopraelevazione	€ 350,00 per U.I.
Lavori di ristrutturazione edilizia conservativa e di restauro e risanamento conservativo, con contestuale mutamento della destinazione d'uso	€ 250,00 per U.I.
Per ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari	€ 100,00 per U.I.

14. Mancata regolarizzazione della SCIA o mancata dichiarazione attinente alla Variazione Catastali

La mancata regolarizzazione della SCIA nel termine assegnato ai sensi dell'articolo 145, comma 8, della L.R.T. 65/2014, comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria di euro 516,00. In caso

di SCIA Presentata per gli interventi di cui all'articolo 134 comma 2 la sanzione è di euro 1.032,00.

Il mancato deposito della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale oppure della dichiarazione di cui all'articolo 145, comma 10 comporta l'applicazione della sanzione di euro 516,00.

15. Sanzioni relative all'esecuzione dei lavori

La mancata comunicazione della sostituzione del Direttore dei lavori o del costruttore, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di euro 500,00 al titolare della pratica edilizia.

La mancata apposizione del cartello nel cantiere ove prescritto dalla normativa comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di euro 500,00 al titolare della pratica edilizia.

La mancata apposizione nel cantiere di copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 D.lgs. 81/2008 ove prescritto dalla normativa comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di euro 500,00 al titolare della pratica edilizia.

La mancata recinzione e la non corretta tenuta del cantiere come prescritto dalla normativa comporta una sanzione amministrativa pecuniaria di euro 500,00 al costruttore.

La mancata esibizione del titolo abilitativo o della sua riproduzione conforme comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di euro 500,00 euro al direttore dei lavori, o in sua assenza, al titolare della pratica edilizia.

La mancata o la ritardata comunicazione di inizio lavori di un titolo edilizio, comporta una sanzione pecuniaria di euro 500,00 .

La mancata o ritardata comunicazione dell'ultimazione dei lavori relativa ad interventi soggetti a Permesso di costruire e/o a SCIA nel termine di 30 giorni dalla effettiva data di ultimazione dei lavori oppure dalla data di validità del titolo edilizio, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di euro 500,00 al titolare della pratica edilizia.

Per le violazioni del Regolamento Edilizio non contemplate nella normativa vigente o nel presente allegato, le sanzioni amministrative comprese sono definite tramite determina del Responsabile del Settore, in cui si individua il motivo della sanzione, la quantità da corrispondere nei limiti di cui all'art. 7 bis del Dlgs 267/2000 (da euro 25,00 a euro 500,00), il responsabile dell'infrazione destinatario della comunicazione da parte del Responsabile del Settore, i termini per il pagamento e le modalità per i pagamenti in misura ridotta ai sensi della normativa vigente.

ALLEGATO 3 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

1. Ambito di applicazione

Le presenti disposizioni regolamentari disciplinano ed incentivano la realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici, limitatamente a:

- a) gli impianti fotovoltaici;
- b) gli impianti per sistemi solari termici;

Nei procedimenti autorizzatori previsti per i beni di cui alla parte II e parte III del Dlgs 42/2004 possono essere disposte specifiche modalità di installazione e prescrizioni, anche in deroga a quelle indicate nella presente Sezione.

2. Presupposti alla realizzazione degli impianti

Ai sensi dell'art 9 del DL 17/2022, come convertito con L. 34/2022 e che ha sostituito il comma 5 dell'art. 7-bis del Dlgs 28/2011:

*"l'installazione, con qualunque modalità, anche nelle zone A degli strumenti urbanistici comunali, come individuate ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, di impianti solari fotovoltaici e termici sugli edifici, come definiti alla voce 32 dell'allegato A al regolamento edilizio-tipo, adottato con intesa sancita in sede di Conferenza unificata 20 ottobre 2016, n. 125/CU, o su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici, ivi compresi strutture, manufatti ed edifici già esistenti all'interno dei comprensori sciistici, e la realizzazione delle opere funzionali alla connessione alla rete elettrica nei predetti edifici o strutture e manufatti, nonché nelle relative pertinenze, compresi gli eventuali potenziamenti o adeguamenti della rete esterni alle aree dei medesimi edifici, strutture e manufatti, sono considerate **interventi di manutenzione ordinaria e non sono subordinate all'acquisizione di permessi, autorizzazioni o atti amministrativi di assenso comunque denominati**, ivi compresi quelli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Dlgs 42/2004, a eccezione degli impianti installati in aree o immobili di cui all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al Dlgs 42/2004, individuati mediante apposito provvedimento amministrativo ai sensi degli articoli da 138 a 141 e fermo restando quanto previsto dagli articoli 21 e 157 del medesimo codice. In presenza dei vincoli di cui al primo periodo, la realizzazione degli interventi ivi indicati è consentita previo rilascio dell'autorizzazione da parte dell'amministrazione competente ai sensi del citato codice di cui al Dlgs 42/2004. Le disposizioni del primo periodo si applicano anche in presenza di vincoli ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c) , del medesimo codice di cui al Dlgs 42/2004, ai soli fini dell'installazione di pannelli integrati nelle coperture non visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici, eccettuate le coperture i cui manti siano realizzati in materiali della tradizione locale."*

Sono altresì escluse dalla necessità di autorizzazione paesaggistica anche nelle aree o immobili sopracitate, di cui all'articolo 136, comma 1, lettere c), del citato codice di cui al Dlgs 42/2004 (vincolo collinare DM 08/04/1958), l'installazione di pannelli integrati nelle coperture non visibili dagli spazi pubblici esterni, per un raggio di 50 m dall'edificio e dai punti di vista panoramici individuati nei Siti.

3. Disposizioni per l'installazione dei moduli in copertura

L'installazione dei moduli dedicati al solare fotovoltaico o termico in copertura può essere realizzata secondo le seguenti modalità esecutive:

- a) installazione integrata;
- b) installazione aderente;
- c) installazione su sostegni orientati (ovvero senza il requisito dell'integrazione e dell'aderenza).

Per installazione integrata si intende quel tipo di realizzazione che prevede la sostituzione di una o più componenti tecnologiche costitutive del sistema copertura, con un sistema coordinato ed assemblato di elementi solari giustapposti.

Per installazione aderente si intende quel tipo di realizzazione che prevede il posizionamento complanare dei moduli rispetto alla superficie della copertura sia essa piana (ovvero con pendenze contenute sino a 5 gradi) o a falda inclinata, o con altre e diverse caratteristiche geometriche purché comunque in questo ultimo caso l'installazione garantisca che il piano di posa dei moduli abbia uno scarto angolare rispetto al piano tangente o ai piani tangenti la copertura contenuto entro 10 gradi.

Per installazione su sostegni orientati, (ovvero senza il requisito dell'integrazione e dell'aderenza) si intende quel tipo di realizzazione che prevede il posizionamento dei moduli su strutture di supporto generalmente a forma di cavalletto ed opportunamente inclinate ed orientate.

I serbatoi di accumulo di acqua e le pompe di calore installati sugli edifici classificati dovranno essere collocati in locali esistenti, così come le altre apparecchiature tecniche e di corredo all'installazione degli impianti, nel rispetto delle N.T.A. del Piano Operativo.

I pannelli installati sulle coperture inclinate devono rispettare la distanza non inferiore a 50 cm dal filo e dal laterale di gronda, laddove questo non sia adiacente a altra copertura o elemento murario.

4. Disposizioni per l'installazione dei moduli a terra

E' da intendersi installazione a terra, l'installazione di impianti comunque realizzati i cui moduli (per solare fotovoltaico, termico) ubicati al suolo, hanno una distanza minima da terra inferiore a m 2,00.

L'installazione di impianti fotovoltaici a terra soggetti ad autorizzazione comunale, è ammessa al di fuori dei seguenti casi di esclusione:

- aree e beni immobili di notevole interesse culturale come individuati ai sensi degli ex artt. 10 e 11 del D.lgs. 42/04 per potenze superiori ai 5 kw;
- aree e immobili vincolati ex art. 136 del D.lgs. 42/04 (ex lege 1497), fatta eccezione per le aree già urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e aree di pertinenza dell'edificio privo di valore storico architettonico, per le aree degradate e per le attività connesse all'agricoltura esercitate da imprenditori agricoli;
- zona omogenea A (DM 1444/1968) per potenze superiori a 5 kw;

- aree e immobili sottoposti a tutela dallo strumento urbanistico in relazione agli specifici valori storici ed architettonici (edifici classificati e non classificati esistenti al 1954 con matrice rurale e connesse pertinenze), con superficie inferiore a 5.000 mq.

L'installazione nell'ambito di casse di espansione è da ritenersi ammissibile, qualora:

- a) la cassa di espansione sia realizzata ed in esercizio;
- b) nel rispetto della normativa di settore in particolare in materia di difesa del suolo.

Ai proprietari ed ai gestori di tali impianti non sono riconosciuti indennizzi causati agli impianti medesimi a causa dell'esercizio della cassa di espansione.

5. Manufatti a corredo degli edifici, dedicati agli impianti alimentati da fonti rinnovabili

Quali strutture non computabili in termini di indice di fabbricabilità fondiaria e di superficie coperta, nei limiti stabiliti dal presente articolo, il presente Allegato, individua le seguenti installazioni e manufatti da potersi realizzare a corredo ed a servizio degli edifici:

- a) l'installazione di moduli solari fotovoltaici o termici su manufatti pertinenziali esistenti, quali: pergolati, tettoie e pensiline permeabili all'acqua;
- b) l'installazione in facciata, di moduli solari fotovoltaici o termici;
- c) l'installazione di moduli fotovoltaici in modalità frangisole;
- d) la realizzazione di strutture in elevazione (tettoie e pensiline solari) per il sostegno e l'installazione di moduli solari fotovoltaici o termici;

Specifici ambiti di esclusione – le realizzazioni di cui al precedente comma 1, lettere b), c), e d), non sono ammessi qualora ricorrono una o più delle seguenti condizioni:

- a) siano ricompresi nel perimetro della zona omogenea A (D.M. 1444/68);
- b) ineriscono immobili soggetti ai vincoli di cui alla parte II e parte III del Dlgs 42/2004 Codice dei beni culturali;
- c) l'installazione sia prevista su immobili per i quali lo strumento urbanistico ne individua gradi di tutela in relazione agli specifici valori storici ed architettonici (edifici classificati e non classificati esistenti al 1954);

In ogni caso per le installazioni di cui al precedente comma 1, i serbatoi di accumulo dovranno essere collocati in locali esistenti, così come le altre apparecchiature tecniche e di corredo all'installazione degli impianti. Qualora fosse indispensabile provvedere alla contestuale creazione di un qualsiasi volume tecnico se ne dovrà riscontrare la specifica fattibilità urbanistico-edilizia.

In relazione alla installazione di moduli solari fotovoltaici o termici su manufatti pertinenziali esistenti, quali: pergolati, tettoie e pensiline, si individuano le seguenti specifiche:

- a) siano manufatti qualificabili come pergolati, tettoie e pensiline (intese pensiline a copertura di camminamenti pedonali o pensiline a protezione di posti auto), posti all'interno dei resedi di pertinenza o sui lastrici solari, in connessione o meno all'edificio principale a cui devono essere comunque funzionalmente asserviti;
- b) l'installazione su tali tipi di manufatti non può eccedere in superficie il 30% dell'area del resede (superficie libera non edificata) anche dislocata su più manufatti; nel computo si

dovranno considerare anche le eventuali altre installazioni (fatta eccezione delle coperture per posti auto per parcheggi), di cui al precedente comma 1, lett. d) e dovrà essere garantito il limite del 25 % di superficie permeabile;

c) il limite in superficie per manufatti esistenti posti sui lastrici solari è dato dalla superficie utile del lastrico stesso;

In relazione alla installazione dei moduli solari fotovoltaici o termici in facciata si individuano le seguenti specifiche:

a) è consentita unicamente nell'ambito di interventi supportati da un approccio progettuale di tipo integrato (progetti predisposti per l'individuazione di soluzioni tecnologiche d'involucro caratterizzate da elevate sinergie funzionali, estetiche ed impiantistiche), e finalizzati a massimizzare l'efficienza energetica del sistema edificio-impianto;

b) l'installazione esclusivamente di tipo integrato dovrà prevedere che i moduli siano posti funzionalmente in sostituzione degli elementi architettonici e/o di rivestimento delle componenti dell'involucro che confinano l'edificio, ivi comprese le componenti traslucide (infissi) realizzate con moduli fotovoltaici trasparenti o semitrasparenti;

c) l'unità minima d'intervento è da intendersi la singola facciata dell'edificio, sulle facciate si potranno proporre installazioni integrali estese all'intera superficie o integrate sulla base di un disegno architettonico teso ad esaltare particolari elementi od apparati con funzione anche estetica/decorativa;

d) non sono ammesse soluzioni parziali o giustapposizioni senza coerenza architettonica e/o funzionale;

In relazione alla installazione dei moduli solari fotovoltaici o termici in modalità frangisole, in caso di edifici esistenti, la installazione in modalità frangisole deve funzionalmente garantire l'ombreggiamento e la schermatura delle superfici trasparenti sottostanti. Sono ritenute ammissibili e compatibili, le modalità di realizzazione qui di seguito specificate, ove consentite dal Piano Operativo:

a) Tettoie fotovoltaiche a sbalzo, costituite da moduli giustapposti a strutture di supporto collegate alle facciate degli edifici, per tale tipologia si individuano i seguenti requisiti prescrittivi:

i. gli edifici interessati non abbiano le facciate direttamente prospicienti (contigue) aree o viabilità pubbliche (o di uso pubblico) o siano poste a distanza inferiore di m. 3,00 dalle suddette utilità pubbliche;

ii. la lunghezza complessiva dei moduli fotovoltaici non deve superare il doppio della somma delle aperture delle sottostanti finestre, lo sbalzo dovrà essere contenuto entro 1,40 m e l'eventuale l'inclinazione massima non dovrà superare 10°;

iii. non sono ammesse installazioni ai piani terreni degli edifici;

iv. non sono ammesse installazioni su aperture che sottendono a balconi, terrazze, tettoie, o qualsiasi altro elemento già aggettante rispetto al filo della facciata;

v. non sono ammesse installazioni che alterano od interferiscono (anche solo a livello percettivo) con gli apparati decorativi ed architettonici degli edifici (marcapiani, cornicioni, bugnati, listature, paraste ecc..) e comunque l'inserimento dovrà risultare armonioso in relazione alla forma complessiva dell'edificio;

vi. in caso di installazioni su edifici condominiali l'unità minima d'intervento è la facciata pertanto gli interventi attinenti le singole u.i., dovranno essere coordinati con un unico progetto finalizzato a perseguire un risultato estetico, materico ed architettonico omogeneo ed integrato;

vii. le strutture di supporto dei moduli, dovranno essere realizzate in materiale metallico a disegno geometrico semplice, con finitura verniciata non lucida con toni e colori cromaticamente compatibili con le pertinenti facciate; sono da ritenersi esclusi e non compatibili l'impiego di materiali lignei, plastici (e derivati), o metalli con finiture anodizzate, inox, zincate e comunque non tinteggiate.

b) Strutture frangisole, costituite da piedritti verticali o strutture in aggetto, (connessi o non connessi staticamente all'edificio) con la funzione di sostenere e/o permettere l'orientamento dei moduli fotovoltaici, posti a protezione delle facciate e relative e pertinenti superfici trasparenti; per tale tipologia si individuano i seguenti criteri prescrittivi:

i. l'installazione inerisca edifici a destinazione terziaria, industriale/artigianale o per servizi così come definite dal vigente strumento urbanistico, con facciate continue "curtain wall" o comunque con una superficie trasparente pari almeno al 40% dell'intera superficie della facciata;

ii. l'installazione inerisca edifici con le facciate non direttamente prospicienti (contigue) ad aree o viabilità pubbliche (o di uso pubblico) e che in ogni caso con la giustapposizione della struttura frangisole, dette facciate non vengono a trovarsi ad una distanza inferiore di m 5,00 dalle suddette utilità pubbliche (distanza da misurarsi dal filo della struttura di sostegno più avanzata);

iii. il massimo distacco tra la struttura frangisole (proiezione a terra dell'elemento più aggettante) e la facciata non superiore a m 2,00;

iv. strutture di piedritto (in alzato) improntate alla semplicità geometrica e di facile integrazione con l'edificio ed il contesto architettonico;

v. l'unità minima d'intervento è da intendersi la facciata, in caso di installazioni su edifici costituiti da più unità immobiliari, il progetto dovrà essere unico ed organico sull'intero fronte coinvolto.

In relazione alla installazione dei moduli solari fotovoltaici o termici in modalità frangisole, in caso di edifici di nuova realizzazione nel rispetto di eventuali valori paesaggistici tutelati dal D.lgs. 42/2004, questa modalità d'installazione dovrà prevedere i seguenti requisiti:

a) la struttura di supporto dei moduli contribuisca alla funzione di ombreggiamento delle facciate maggiormente esposte alle radiazioni solari nell'ambito di un progetto architettonico integrato, con l'esclusione dei casi di mera sovrapposizione e/o aggiunta;

b) la struttura frangisole, con preferenza di quelle di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici esterne dell'edificio, contribuisca ad una significativa riduzione dei consumi energetici per il raffreddamento estivo, da valutare in comparazione con le altre potenziali soluzioni di risparmio energetico (orientamento dell'edificio, vetro fotovoltaico, sistemi di raccolta solare passiva, ecc.);

c) i pannelli fotovoltaici siano dimensionati sui consumi elettrici dell'edificio.

Le strutture di elevazione per il sostegno e l'installazione dei moduli solari fotovoltaici o termici si distinguono in: tettoie solari e pensiline solari, a tal fine appositamente dedicate e realizzate nel rispetto dei seguenti requisiti prescrittivi:

a) Tettoie solari

i. strutture leggere e puntiformi a disegno geometrico semplice, di facile integrazione, e limitato impatto estetico, aperte sui quattro lati (senza tamponature laterali) oppure collocate in aderenza ai fabbricati per uno o più lati e comunque facilmente smontabili; realizzate con materiali lignei o metallici sempreché con finitura tinteggiata con colori e toni compatibili con le cromie del contesto edificato a contorno (sono da escludersi tinteggiature lucide, acciai inox, trattamenti anodizzati e materiali plastici e derivati);

ii. il manufatto dovrà essere ubicato a terra nel resede di pertinenza degli edifici o in alternativa sul lastrico solare dell'edificio, nella misura di un manufatto per resede, o lastrico solare (fatta eccezione con quanto disposto relativamente alle coperture per posti auto), sia esso esclusivo o parte comune; la realizzazione non dovrà comportare la trasformazione permanente del suolo;

iii. dimensioni massima per l'installazione sia a terra che sui lastrici solari: proiezione massima in pianta mq. 60; larghezza massima m 6 (misurata sulla proiezione massima in pianta); altezza massima da misurarsi da terra all'intradosso dei moduli m 2,4 (in caso di altezze diversificate si dovrà computare l'altezza media); pendenza massima 5°;

iv. utilizzo ammesso: per il ricovero dei mezzi e/o dei materiali;

v. tale tipo di manufatto non è computabile ai fini urbanistici, purché non ecceda in superficie il 30% dell'area del resede (superficie libera non edificata); in tale computo si dovranno comprendere anche altre ed eventuali installazioni di cui al comma 1, lett. a) del presente articolo (fatta eccezione con quanto disposto relativamente alle coperture per posti auto);

vi. complessivamente ai fini della prevenzione del rischio idraulico, dovrà essere garantita sul lotto di pertinenza una superficie permeabile pari ad almeno il 25%;

vii. distanze: dai confini m 3 o sul confine; dai fabbricati m 3 (o in aderenza), dalle strade m 5, fatto salvo comunque il Dlgs 285/92 e il D.P.R. 495/92.

b) Pensiline solari

i. si intendono per pensiline solari, specifici manufatti a protezione dei camminamenti pedonali, realizzati con struttura leggera puntiforme (senza tamponature laterali) e coperti con moduli solari fotovoltaici o termici;

ii. sono assimilabili e pertanto rientrano in questa tipologia anche le pensiline adese per un lato al corpo di fabbrica degli edifici, ovvero con sviluppo orientato sulle facciate degli edifici;

iii. per quanto attiene la connotazione materica si rimanda alla precedente lettera a), punto i.;

iv. tali manufatti sono ammessi esclusivamente all'interno del resede di pertinenza degli edifici a destinazione terziaria, commerciale, turistico ricettiva, industriale/artigianale o per servizi, qualora vi sia funzionalmente l'esigenza di qualificare il sistema connettivo e di relazione tra spazi aperti ed edificati e tra edifici, ovvero creare percorsi pedonali privilegiati di accesso agli edifici;

v. dimensioni: larghezza massima m 2,00 (misurata sulla proiezione massima in pianta); altezza massima da misurarsi da terra all'intradosso dei moduli m 2,4; pendenza massima 1,5 %, da considerarsi esclusivamente quale pendenza trasversale (sulla larghezza massima) funzionale allo scolo delle acque meteoriche;

vi. tale tipo di manufatto non è computabile ai fini urbanistici, purché non ecceda in superficie il 30% dell'area del resede (superficie libera non edificata), in tale computo si dovranno comprendere anche altre ed eventuali installazioni (fatta eccezione con quanto disposto relativamente alle coperture per posti auto) di cui al comma 1, lett. a) del presente articolo, oltreché le tettoie solari di cui sopra, complessivamente ai fini della prevenzione del rischio idraulico, dovrà essere garantita sul lotto di pertinenza una superficie permeabile pari ad almeno il 25%.

CRONOLOGIA DELLE MODIFICHE

Approvazione Del. C.C. n. 172 del 25/11/2025



COMUNE DI
CAMPI BISENZIO