AREA LAVORI PUBBLICI E PAESAGGIO
Responsabile architetto Paolo Pavoni
Tel. 0187.6807222 – 0187.6807218 –- e-mail pavoni@comune.fosdinovo.ms.it

COMUNE DI FOSDINOVO

Provincia di Massa Carrara

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 4 DPR 380 del 6 giugno 2001

Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016 e

recepita dalla Regione Toscana con delibera giunta regionale n°524 del 21.05.2018

approvato con deliberazione consiliare n°56 del 10.05.2023

Sindaca: Camilla Bianchi

Assessore all'Urbanistica: Camilla Bianchi

Responsabile Area LL.PP. e Paesaggio: arch. Paolo Pavoni

Collaborazione alla Revisione: arch. Erica Pipitò

PREMESSA

Il Regolamento Edilizio Tipo si articola in due parti così come previsto dall'intesa Stato-Regioni:

a) nella prima parte denominata "Principi Generali e Disciplina Generale dell'Attività Edilizia" è richiamata la disciplina generale dell'attività edilizia operante in maniera uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale e comprende gli allegati di cui alla DGRT n°524 del 21.05.2018 ed in particolare:

a) articoli da 1 a 4 ;
   - **Allegato "A"** Disposizioni per la Tinteggiatura delle Facciate (piano del colore);
   - **Allegato "B"** Quadro delle definizioni Uniformi (allegato A delibera GRT 524/208);
   - **Allegato "C"** Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (allegato B delibera GRT 524/2018);
   - **Allegato "D"** Edilizia Sostenibile.

b) la seconda parte riguarda le "Disposizioni Regolamentari Comunali in Materia Edilizia" del Comune di Fosdinovo e comprende gli articoli da 5 a 104 .

INDICE

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

Art. 1	Finalità del regolamento edilizio
Art. 2	Oggetto del regolamento edilizio
Art. 3	Rinvii a norme vigenti
Art. 4	Rinvio alla pianificazione sovraordinata

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Art. 5	Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello sportello unico dell'edilizia e di ogni altro organo secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale
Art. 6	Modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale
	1. Assolvimento imposta di bollo; 2. Procura speciale; 3. Modalità di invio tramite PEC; 4. Specifiche di formato e di rappresentazione degli elaborati tecnico progettuali; 5. Codifica e comunicazione da parte dell'Amministrazione Comunale
Art. 7	Modalità di Coordinamento con il SUAP

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art. 8	Autotutela e richiesta di riesame dei titoli edilizi
Art. 9	Certificato di destinazione urbanistica
Art. 10	Proroghe
Art. 11	Inagibilità

Art. 12	Contributo per oneri di Urbanizzazione e costo di costruzione
	1. Oneri di urbanizzazione; 2.Costo di costruzione; 3. Edifici unifamiliari; 4. Varianti; 5 Pagamenti e rateizzazioni; 6. Rimborso contributo; 7. Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione; 8. Reti di distribuzione;
Art. 13	Pareri preventivi
Art. 14	Ordinanze e interventi urgenti
Art. 15	Accertamento di conformità
Art. 16	Esercizio della potestà repressiva
Art. 17	Piani attuativi
Art.18	Progetti unitari e permessi di costruire convenzionati
Art. 19	Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale
Art. 20	Certificato di Agibilità
Art. 21	Manufatti a carattere temporaneo
Art. 22	Opere a carattere stagionale

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 23	Comunicazione di inizio lavori e ulteriori adempimenti relativi alla fase di esecuzione dei lavori
Art. 24	Comunicazione di fine lavori e adempimenti relativi
Art. 25	Occupazione di suolo pubblico
Art. 26	Comunicazione inerente alle opere di bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc.

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 27	Principi generali sull'esecuzione dei lavori
Art. 28	Punti fissi e di livello
Art. 29	Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie
Art. 30	Cartello di cantiere
Art. 31	Criteri da osservare per scavi e demolizioni

Art. 32	Misure di cantiere ed eventuali tolleranze
Art. 33	Sicurezza e controllo nei cantieri per la prevenzione dei rischi nella fase di realizzazione dell'opera
Art. 34	Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici
Art. 35	Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamento degli ordigni bellici
Art. 36	Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

TITOLO III - DISPOSIZIONI SULLA QUALITÀ' URBANA PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 37	Disposizioni generali
Art. 38	Isolamento dall'umidità
Art. 39	Distanze minime tra edifici e dai confini
	1. Distanze tra fabbricati; 2. Distanze dai confini
Art. 40	Dotazioni impiantistiche
Art. 41	Superfici aeroilluminanti
	1. Rapporto aero illuminante; 2. Requisiti illuminotecnici; 3. Pareti trasparenti; 4. L'aerazione
Art. 42	Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti
	1. Resistenza meccanica e stabilità; 2. Sicurezza in caso di incendio; 3. Igiene, salute e ambiente; 4. Sicurezza e accessibilità nell'uso; 5. Protezione contro il rumore; 6. Risparmio energetico e ritenzione del calore; 7. Riduzione del consumo individuale di acqua potabile; 8. Utilizzo di fonti rinnovabili di materiali ecocompatibili
Art. 43	Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni

Art. 44	Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza
Art. 45	Incentivi finalizzati ad introdurre dispositivi e servizi per elevare l'accessibilità degli spazi privati di uso pubblico
Art. 46	Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo
	1. Locali (vani) abitabili e non abitabili; 2. Dimensionamento degli alloggi e dei vani (Soppalchi, Sottotetti e soffitte); 3. Locali di categoria S1; 4. Locali di categoria S2; 5. Locali di categoria S3; 6. Requisiti dei locali (Alloggi residenziali; Depositi, magazzini e annessi agricoli; Uffici negozi e pubblici esercizi; Locali seminterrati e interrati; Locali di edifici a destinazione diversa dalla residenza); 7. Locali tecnici; 8. Requisiti degli alloggi esistenti
Art. 47	Requisiti igienico sanitari dei locali di lavoro
Art. 48	Accessibilità e abbattimento barriere architettoniche
Art. 49	Requisiti di sicurezza
Art. 50	Sostenibilità degli edifici e dell'ambiente urbano, della città e del territorio
	Prestazione energetica degli edifici; Obblighi produzione energia da fonti rinnovabili; Riduzione dei rifiuti; Riduzione dei consumi idrici; Inquinamento acustico; Inquinamento elettromagnetico
Art. 51	Prescrizioni per le sale gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse

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

Art. 52	Strade
Art. 53	Portici, Porticati, Loggiati e Sottopassaggi
Art. 54	Piste ciclabili
Art. 55	Aree per parcheggio
Art. 56	Piazze e aree pedonalizzate
Art. 57	Passaggi pedonali e marciapiedi

Art. 58	Chioschi/Dehors su suolo pubblico
Art. 59	Servitù pubbliche di passaggio su fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato
Art. 60	Recinzioni di spazi pubblici e di uso pubblico
Art. 61	Numerazione civica

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art. 62	Aree verdi
Art. 63	Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentario
Art. 64	Orti urbani
Art. 65	Parchi e percorsi in territorio rurale
Art. 66	Sentieri
Art. 67	Tutela del suolo e del sottosuolo

CAPO IV - INFRASTRUTTURE, SERVIZI E RETI TECNOLOGICHE

Art. 68	Rete e impianti di approvvigionamento idrico, fognari e di depurazione delle acque
Art. 69	Depurazione e smaltimento delle acque piovane, reflue
Art. 70	Fumi
Art. 71	Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati
Art. 72	Distribuzione energia elettrica
Art. 73	Distribuzione del gas
Art. 74	Produzione di energia da fonti rinnovabili, cogenerazione reti di teleriscaldamento
Art. 75	Telecomunicazioni

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 76	Salvaguardia del decoro urbano
Art. 77	Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio
Art. 78	Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

Art. 79	Allineamenti
Art. 80	Tinteggiature delle facciate
Art. 81	Copertura degli edifici
Art. 82	Illuminazione pubblica
Art. 83	Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici)
Art. 84	Serramenti esterni degli edifici
Art. 85	Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe
Art. 86	Cartelloni pubblicitari
Art. 87	Muri di cinta e recinzioni
Art. 88	Beni culturali ed edifici storici
Art. 89	Cimiteri monumentali e storici
Art. 90	Progettazione dei requisiti di sicurezza per luoghi pubblici urbani

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art. 91	Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale
Art. 92	Serre bioclimatiche
Art. 93	Coperture, canali di gronda e pluviali
Art. 94	Strade e passaggi privati, cortili
Art. 95	Cavedi, pozzi luce e chiostrine
Art. 96	Intercapedini e griglie di aerazione
Art. 97	Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali
Art. 98	Disposizioni relative alle aree di pertinenza
Art. 99	Piscine e altre opere di corredo agli edifici

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 100	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio
Art. 101	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

Art. 102	Sanzioni per violazioni norme regolamentari

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art. 103	Aggiornamento Regolamento Edilizio
Art. 104	Disposizioni transitorie

ALLEGATI

Allegato "A"	Disposizioni per la Tinteggiatura delle Facciate (piano del colore)
Allegato "B"	Quadro delle definizioni uniformi
Allegato "C"	Ricognizione delle disposizioni Statali incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia
Allegato "D"	Edilizia sostenibile

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

Art. 1. Finalità del regolamento edilizio

Le norme del presente Regolamento sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, anche da parte di persone disabili, nonché a garantire la tutela di valori architettonici ed ambientali, il decoro e lo sviluppo sostenibile correlati all'attività edilizia perseguendo obiettivi di semplificazione, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.

Art. 2. Oggetto del regolamento edilizio

Il Regolamento Edilizio ha per oggetto la regolamentazione degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedurali.

In particolare, il presente Regolamento Edilizio, unitamente alla disciplina degli strumenti della pianificazione urbanistica, recepisce le disposizioni normative e regolamentari di ordine nazionale e regionale incidenti sugli usi e trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.

A tal fine, per la realizzazione degli interventi edilizi, il presente regolamento raccomanda, recepisce ed incentiva le norme riguardanti l'edilizia sostenibile.

Le norme del presente regolamento non possono essere derogate, modificate o abrogate se non con provvedimento circostanziato, con specifico riferimento alle singole disposizioni.

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

Art. 3. Rinvii a norme vigenti

Per tutti gli aspetti di interesse dei procedimenti urbanistici ed edilizi, si intendono qui recepite tutte le disposizioni normative di emanazione statale e regionale incidenti sugli usi e trasformazioni del territorio, nonché sull'attività edilizia, contenute nell'elenco ricognitivo, non esaustivo, in allegato C.

Per le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, si intendono qui trascritte quelle contenute nell'elenco in allegato B, di cui al DPGR 39/R del 2018.

Art. 4. Rinvio alla pianificazione sovra ordinata

Per quanto non previsto nel presente regolamento si rinvia, per l'edificazione nelle varie parti del territorio agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, alla di-

sciplina del Piano Strutturale, alle disposizioni del Piano Operativo, dei Piani Attuativi di qualsiasi tipo oltre alle leggi nazionali e regionali.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Art. 5 - Composizione, compiti e le modalità di funzionamento dello Sportello Unico dell'edilizia e di ogni altro organo secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale

Lo sportello unico per l'edilizia (SUE): Si rinvia integralmente alle disposizioni nazionali e regionali di cui all'art. 5 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 132 della L.R. 65/2014 e all'eventuale specifico regolamento comunale di organizzazione e funzionamento dello sportello unico per l'edilizia (SUE).

Nel caso di disposizione in contrasto tra il suddetto regolamento e il presente regolamento edilizio prevalgono le disposizioni di quest'ultimo.

Modalità di coordinamento con il SUAP: Restano ferme le disposizioni relative alle competenze dello sportello unico per le attività produttive (SUAP) definite della L.R. 23.07.2009, n° 40, dal D.P.R. 07.09.2010, n° 160 e dalla D.G.R. 07.03.2011, n° 129.

Nel caso specifico il Comune di Fosdinovo aderisce alla Funzione Associata presso l'Unione dei Comuni Montana Lunigiana ove è istituito il "SUAP Lunigiana":

SUAP LUNIGIANA • Unione di Comuni Montana Lunigiana

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

Si richiamano integralmente le disposizioni dell'art. 153 della L.R. 65/2014.

Nel caso specifico il Comune di Fosdinovo aderisce alla Funzione Associata presso l'Unione dei Comuni Montana Lunigiana ove è istituita la "Commissione Paesaggistica Intercomunale":

Commissione Paesaggistica Intercomunale • Unione di Comuni Montana Lunigiana.

Art. 6 - Modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale

Tutte le istanze relative a qualsivoglia attività edilizia, dovrà avvenire solo ed esclusivamente attraverso lo "Sportello Unico Edilizio Digitale"reperibile al seguente link:

https://www.halleyweb.com/c045008/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/1

Il suddetto portale digitale consente la presentazione in front office, da parte dei professionisti e cittadini, di una serie di pratiche di competenza del Servizio Paesaggio, quali Permesso di Costruire, SCIA, CILA, CIL, Agibilità ecc. per le quali sono disponibili i modelli unici regionali, nonché di una serie di procedimenti, sempre di competenza del Servizio, quali le Autorizzazione Paesaggistica, Accertamento di Compatibilità Paesaggistiche, Accesso agli Atti e di una serie di ulteriori procedimenti di competenza.

Presentare ed inviare le pratiche edilizie con modalità diverse da quelle definite nei paragrafi precedenti ovvero disattendere le direttive specificate, renderà la pratica edilizia non ricevibile e non accettabile dall'ufficio preposto (Servizio Paesaggio) che provvederà, mediante provvedimento a firma del Responsabile di Area:

- ad elencare le difformità riscontrate,
- ad imporre il non inizio dei lavori in caso di SCIA o di CIL o di CILA,
- ad annullare ed archiviare la pratica edilizia.

Tale provvedimento, nel quale verrà eventualmente indicata anche la documentazione mancante, sarà notificato tramite PEC al titolare o al procuratore e al progettista entro dieci giorni dalla presentazione della pratica edilizia.

1. ASSOLVIMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'imposta di bollo si calcola con le modalità previste dal D.P.R. 642/1972 e potrà essere pagata in via prevalente con assolvimento virtuale. Il soggetto interessato provvede ad inserire nella domanda i numeri identificativi delle marche da bollo utilizzate.

2. PROCURA SPECIALE

Il richiedente, non ancora in possesso di firma digitale e/o casella P.E.C. dovrà conferire procura speciale per operare in relazione ai singoli procedimenti, ai seguenti soggetti di propria fiducia:

- professionista;
- associazione di categoria;
- agenzia per le imprese (abilitata ai sensi del D.P.R. 159/2010)

3. SPECIFICHE DI FORMATO E DI RAPPRESENTAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICO PROGETTUALI

4.a - La rappresentazione deve essere possibilmente contenuta entro i limiti del formato UNI A1. Nel caso di rappresentazioni grafiche particolari (es. opere stradali, reti tecnologiche lineari etc.) che necessitano di un ampio inquadramento cartografico, è possibile operare tramite "scomposizione" in diversi quadranti di rappresentazione, opportunamente individuati e identificati con riferimento al quadro di unione complessivo;

4.b - Nel caso siano prodotti elaborati integrativi in sostituzione di elaborati già depositati la trasmissione dovrà essere corredata dei soli file oggetto di sostituzione;

4.c - Modalità di redazione degli elaborati grafici, in linea con i disposti del vigente Regolamento Edilizio:

- la rappresentazione degli elementi dell'organismo edilizio fornita tramite file dovrà essere del tipo a segno grafico nero su fondo bianco e con utilizzo di retinatura/riempimento in colore nero-grigio per murature sezionate. Sono ammesse colorazioni per gli elaborati di stato sovrapposto, nei tradizionali colori (giallo per demolizioni e rosso per costruzioni), e i casi in cui l'utilizzo del colore sia finalizzato ad una migliore comprensione di tematismi/areali.
- la rappresentazione deve obbligatoriamente comprendere la quotatura plano-altimetrica, il dimensionamento degli infissi, la destinazione funzionale, superficie calpestabile, altezza netta e superficie aero-illuminante di ogni locale con formati di quotatura idonei a garantirne la leggibilità a video, in scala di visualizzazione reale - per una migliore leggibilità a video, e per contenere il formato dell'elaborato.

4. CODIFICA E COMUNICAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

4.a - Ogni pratica edilizia, sarà codificata, classificata ed individuata in fase di gestione ed archiviazione mediante una numerazione progressiva.

Alle varianti degli atti suddetti si applica lo stesso criterio di classificazione progressiva.

4.b - Ogni pratica edilizia, come previsto dalla L. 241/90 sarà assegnata ad un responsabile del procedimento al quale dovrà farsi capo per ogni informazione o comunicazione successiva.

4.c - L'amministrazione comunale provvederà a comunicare il nominativo del responsabile tramite la pubblicazione online sul sito istituzionale del Comune di Fosdinovo.

4.d - I provvedimenti definitivi, autorizzativi o permessi, faranno riferimento alla domanda di origine.

L'amministrazione comunale rilascerà il provvedimento finale, autorizzazione, atto di assenso, permesso di costruire, o qualunque esso sia in forma digitale e sarà trasmesso al titolare della PEC, delegato con le modalità sopra dette.
Il provvedimento finale sarà costituito e richiamerà quali suoi allegati, integranti e sostanziali, il nome dei file ed il loro contenuto.

Art. 7 - Modalità di coordinamento con il SUAP

Le istanze al "SUAP Lunigiana"dovranno pervenire esclusivamente nelle forme indicate al seguente link: SUAP LUNIGIANA • Unione di Comuni Montana Lunigiana.

CAPO II – PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art. 8 - Autotutela e richieste riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

Il Permesso di costruire ed ogni altro titolo abilitativo adottato in violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza è annullabile d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse entro un termine non superiore a 18 mesi ai sensi degli artt. 21-octies e 21-nonies della L. 241/1990.

Per i titoli abilitativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati dall'amministrazione anche dopo la scadenza del termine di diciotto mesi di cui al comma 1, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonché delle sanzioni previste dal capo VI del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

Entro 10 anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla regione.

In caso di annullamento del permesso di costruire o dei titoli abilitativi presentati si applicano le disposizioni di cui alla LRT 65/2014 ed al DPR 380/2001.

Art. 9 - Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica (CDU) può essere richiesto per via telematica tramite lo sportello Unico Edilizia o tramite PEC.

Nell'oggetto della PEC, con la quale si invia il modello compilato ed i suoi allegati, scaricabile sul sito internet del Comune di Fosdinovo al seguente indirizzo:

http://www.comunefosdinovo.it/uffici/moduli_edilizia_privata/moduli_edilizia_privata_3.aspx

si richiede di inserire la seguente descrizione "Richiesta certificato di destinazione urbanistica".

Il documento, in bollo e corredato della ricevuta di versamento dei diritti di segreteria, può essere firmato digitalmente altrimenti sarà necessario allegare documento di identità del richiedente.

Il mancato rispetto delle indicazioni precedentemente descritte, pur non consentendo di dichiararne l'irricevibilità, può comportare ritardi nell'istruttoria delle istanze.

La consegna del certificato avverrà in forma cartacea o effettuata tramite invio PEC all'indirizzo indicato dal richiedente a seconda di quanto indicato nella richiesta.

Art. 10 - Proroga dei titoli abilitativi (Proroghe)

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

1. sequestro penale del cantiere;
2. provvedimento di sospensione dei lavori;
3. dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
4. ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
5. impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili documentabili;
6. 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;
7. altri casi adeguatamente documentati analoghi a quelli sopra elencati che il comune riconosca equivalenti.

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

Art. 11 - Inagibilità

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

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.).

Art. 12 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

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

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

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

1. *Oneri di urbanizzazione*

Per le destinazioni d'uso: residenziale, turistico, commerciale, direzionale, di servizio, nuova edificazione, ampliamento e miglioramento ambientale del sistema insediativo agricolo, gli oneri si applicano al volume edificabile (o edificato) calcolato moltiplicando la superficie edificabile (o edificata) (SE) per un'altezza utile di ciascun piano o locale.

Per gli interventi di restauro e ristrutturazione nelle zone del territorio extraurbano si applicano gli oneri connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo agricolo ("oneri verdi"), tali oneri sostituiscono quelli di urbanizzazione.

Qualora si verifichi un aumento di unità immobiliari si assoggettano al pagamento degli oneri di urbanizzazione solo le unità derivate individuabili in quelle dove è prevista la realizzazione della nuova cucina, per il residenziale, o dei nuovi servizi igienici per il non residenziale. Solo nei casi in cui anche l'unità derivata risulti già dotata di servizi atti a poter soddisfare la propria autonomia funzionale, gli oneri di urbanizzazione saranno corrisposti sull'unità con la minore superficie.

Le tariffe, approvate con specifica deliberazione del Consiglio Comunale, in mancanza di aggiornamento da parte della Regione, verranno annualmente aggiornate dal comune, con determinazione del responsabile dell'Area interessata, in base alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo, determinate dall'ISTAT, per il mese di novembre sul corrispondente mese dell'anno precedente

2. *Costo di costruzione*

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.

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

Nel caso di intervento non residenziale il costo di costruzione è stabilito in percentuale da applicare a perizia di parte, basata su computo metrico estimativo di tutte le opere previste (compresi gli impianti) redatto sui prezziari ufficiali della Regione Toscana o in mancanza della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Massa Carrara o pubblicati sul più recente Bollettino degli Ingegneri di Massa Carrara (sono fatti salvi i prezzi non reperibili che potranno essere ricavati dall'analisi dei prezzi o dal preventivo dell'impresa esecutrice).

Nel caso di piscine il costo di costruzione sarà determinato a metro quadrato con Delibera di Consiglio Comunale (computando sia la piscina che le superfici pavimentate a servizio della piscina stessa).

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

Gli importi del costo di costruzione sono stabiliti all'inizio di ciascun anno, tenendo conto del presente regolamento con determinazione del responsabile dell'Area interessata.

3. *Edifici unifamiliari*

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

- L'***edificio unifamiliare*** è l'edificio costituito da una unità immobiliare utilizzato o utilizzabile da un unico nucleo familiare. Rientrano nella tipologia di edificio unifamiliare: le case isolate, le case a schiera, le case terra tetto anche con modeste intrusioni planimetriche non superiori al 30% della superficie totale.
- Usufruisce delle agevolazioni di cui all'art. 188 della Legge Regionale n° 65/2014, ove:

  Non abbia caratteristiche di lusso e sia accatastato in una delle seguenti categorie catastali:
  - A/2 (abitazione di tipo civile), A/3 (Abitazione di tipo economico), A/4 (Abitazione di tipo popolare), A/5 (Abitazione di tipo ultra popolare);

  Abbia dimensioni idonee ad ospitare un solo nucleo familiare con una superficie complessiva di mq. 160, calcolata come sommatoria tra la superficie utile e il 60% della superficie non residenziale. Sono esclusi dalla definizione di edificio unifamiliare le unità abitative facenti parte di più ampi edifici quali condomini o anche edifici di cui fanno parte unità a destinazione diversa da quella residenziale.
- l'edificio dovrà essere mantenuto nelle condizioni di uni familiarità per almeno dieci anni decorrenti dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività edilizia. In caso di inosservanza dovrà essere corrisposta, a titolo di penale, una somma pari al doppio del contributo che sarebbe risultato dal calcolo, maggiorata degli interessi legali in ragione del periodo trascorso dalla data del permesso di costruire.

4. *Varianti*

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

5. *Pagamenti e rateizzazioni*

Il contributo di costruzione viene determinato prima del rilascio del Permesso di Costruire e, in caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, la determinazione, effettuata a cura del progettista, dovrà essere allegata alla segnalazione stessa.

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

La somma rateizzata dovrà essere garantita da fidejussione bancaria o polizza fidejussoria di primario istituto bancario o primaria compagnia di assicurazione, con validità di tre anni dalla data di pagamento della prima rata, di importo pari a quello dei pagamenti dilazionati.

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

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

6. *Rimborso contributi*

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

7. *Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione*

In alternativa al pagamento del contributo dovuto, il titolare del permesso di costruire o della SCIA, può altresì, ai sensi articolo 191 della L.R.T. 65/2014, obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione secondo modalità e procedure da concordarsi con il Comune.

8. *Reti di distribuzione*

I costi riportati nelle tabelle non comprendono le spese per la realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, ponendola a carico dei lottizzanti o dei titolari del permesso di costruire o della SCIA.

Art. 13 - Pareri preventivi

L'avente titolo o altro soggetto, purché autorizzato a ciò dagli aventi titolo, in previsione dell'effettuazione di opere edilizie può presentare istanza di parere preventivo per esporre quesiti specifici in ordine all'applicazione delle norme urbanistiche e edi-

lizie vigenti su casi applicativi concreti o per richiedere le preliminari valutazioni dell'amministrazione comunale negli specifici casi previsti dagli strumenti urbanistici.

Il parere preventivo è reso nei limiti delle informazioni offerte dall'interessato e non vincola la successiva attività istruttoria.
Il parere preventivo si deve limitare alle specifiche casistiche di cui al comma 1 e non può rappresentare una valutazione preliminare o complessiva di un progetto o di un intervento; pertanto, in difetto di specificità o particolari complessità interpretativa le richieste saranno direttamente archiviate con comunicazione agli interessati.

La richiesta di parere preventivo deve essere accompagnata da tutti gli elementi necessari a consentire l'espressione del parere, e nello specifico:

- documentazione fotografica a colori;
- estratto mappa, P.O.C., ecc.;
- disegni di progetto;
- relazione tecnico-illustrativa.

Il parere deve essere espresso dall'amministrazione entro sessanta giorni dalla presentazione della richiesta e non costituisce titolo abilitativo all'intervento edilizio che potrà essere assentito secondo gli ordinari procedimenti di legge.

Art. 14 - Ordinanze e interventi urgenti

Possono essere iniziate in assenza di titolo abilitativo edilizio:

a. le opere da eseguirsi su ordinanza sindacale o del Responsabile d'Area delegato per la tutela della pubblica e privata incolumità;
b. le opere che presentino documentato carattere di necessità ed urgenza.

Nei casi di cui al comma precedente, lettera b), entro ventiquattro ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione allo SUE/Servizio Paesaggio, specificando, mediante relazione asseverata da tecnico abilitato all'esercizio della professione, la natura e l'entità delle medesime, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza.

Nel termine perentorio di 20 giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve integrarla con regolare richiesta di titolo abilitativo in funzione del tipo di intervento ricorrente. In mancanza della presentazione della richiesta di titolo abilitativo, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo edilizio abilitativo e saranno sanzionate di conseguenza.

Qualora, in seguito a verifica da parte dell'amministrazione, non venissero confermati i presupposti di urgenza e pericolosità che hanno giustificato l'intervento, il proprietario si assume il rischio di dover demolire quanto realizzato, salvo che gli interventi non possano essere comunque oggetto di procedimento in sanatoria.

Art. 15 - Accertamento di conformità

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

Nel caso in cui la sanatoria non sia conseguibile perché le opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo presentano lievi difformità dalla disciplina urbanistico-edilizia, fatte salve le valutazioni tecnico discrezionali di cui all'art. 46, è facoltà dell'avente titolo proporre istanza di accertamento di conformità con interventi di adeguamento solo nel caso in cui questi ultimi concretizzino attività edilizia libera ai sensi degli artt. 6 e 6-bis del D.P.R. 380/2001, non alterino l'opera abusivamente realizzata e siano finalizzate a conseguire la conformità dell'intervento. Per gli eventuali adeguamenti sismici è fatta salva la disciplina di cui all'art. 182 della L.R. 65/2014.

Non necessitano di provvedimento di sanatoria:

a) gli interventi non costituenti totale difformità dal titolo abilitativo, eseguiti in data anteriore a quella di entrata in vigore della L. 28 gennaio 1977, n° 10, per i quali sia stato rilasciato dall'amministrazione comunale certificato di abitabilità /agibilità e uso o sia stato effettuato il sopralluogo ai sensi del T.U. Leggi sanitarie 27.07.1934, n°1265, esclusi eventuali interventi successivamente realizzati;

b) le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/1985, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della legge medesima che non abbiano comportato incremento delle unità immobiliari;

c) le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/1985, realizzate anteriormente all'entrata in vigore del D.P.R. 380/2001 pur in difetto del deposito della relazione;

d) le parziali difformità al titolo abilitativo, che siano contenute entro i limiti previsti dall'art. 198 "***Tolleranze di costruzione***" della L.R. 65/2014;

e) le varianti in corso d'opera di cui all'art. 143 della L.R. 65/2014, realizzate anteriormente alla data di entrata in vigore della L. 47/1985;

f) gli interventi riconducibili all'attività edilizia libera di cui agli artt. 6 e 6-bis del D.P.R. 380/2001 e all'art. 136 della L.R. 65/2014. Tali interventi, se realizzati in data successiva all'entrata in vigore della L. 73/2010, sono soggetti alla sanzione pecuniaria disciplinata dall'art. 136 c. 6 della L.R. 65/2014.

g) i mutamenti della destinazione d'uso non accompagnati da alcuna opera edilizia per i quali non è prescritto alcun titolo abilitativo, ferma restando la corresponsione dei contributi concessori se dovuti in ragione dell'incremento del carico e la coerenza con le funzioni ammesse dallo strumento urbanistico vigente.

In caso di presenza di vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 resta ferma la disciplina di settore.

Per gli interventi di cui all'alinea precedente (dalla lettera a) alla lettera g)) è facoltà dell'avente titolo proporre il deposito dello stato attuale accompagnato da relazione asseverata di tecnico abilitato che attesti la sussistenza dei presupposti.

L'eventuale istanza di sanatoria proposta con riferimento a interventi di cui sopra è archiviata dagli uffici con la seguente motivazione: "***L'intervento non necessita di accertamento di conformità in quanto ricompreso nelle fattispecie di cui all'art. 15, alinea 3, del vigente regolamento edilizio***".

La data di effettiva realizzazione dell'intervento, ove non desumibile dagli atti in possesso della pubblica amministrazione, è comprovata dall'avente titolo ai sensi dell'articolo 9-bis del D.P.R. 380/2001.

Art. 16 - Esercizio della potestà repressiva

Non sono soggette all'applicazione di misure riparatorie della legalità edilizia, né a sanzioni pecuniarie, fatti salvi eventuali contributi dovuti ai sensi del presente regolamento edilizio:

a) gli interventi di cui all'art. 15, alinea 3, (articolo precedente) del presente regolamento;
b) gli interventi di attività edilizia libera eseguiti anteriormente all'entrata in vigore della L.73/2010, ancorché soggetti a denunzia di inizio attività all'epoca della realizzazione;
c) gli interventi comunque qualificabili, ove consentiti al momento della realizzazione senza la previa acquisizione di alcun titolo abilitativo o proposizione di denunzia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività.

La data di effettiva realizzazione dell'intervento, ove non desumibile dagli atti in possesso della pubblica amministrazione, è comprovata dall'avente titolo ai sensi dell'articolo 9-bis del D.P.R. 380/2001, fatte salve eventuali difformi valutazioni dell'ufficio.

Art. 17 - Piani attuativi

Si richiamano integralmente le disposizioni degli articoli da 107 a 112 e da 115 a 120 della L.R. 65/2014.

Gli elaborati costituenti il piano devono essere redatti con formato, scala e composizione tali da consentirne un'efficace consultazione, come da specifiche tecniche allo scopo definite e scaricabili in rete civica.

Modalità non conformi a quanto definito non saranno ritenute ricevibili.

Art. 18 - Progetti unitari e permessi di costruire convenzionati

Si richiamano integralmente le disposizioni dell'art. 121 della L.R. 65/2014, quelle dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e quelle contenute negli strumenti urbanistici comunali. In caso di contrasto prevale quanto previsto dalla legge regionale.

Gli elaborati costituenti il progetto devono essere redatti con formato, scala e composizione tali da consentirne un'efficace consultazione, come da specifiche tecniche allo scopo definite e scaricabili in rete civica.

Modalità non conformi a quanto definito non saranno ritenute ricevibili.

I Progetti Unitari Convenzionati sono approvati dalla Giunta comunale.

Art. 19 - Programma aziendale per il miglioramento agricolo ambientale

Si richiamano integralmente le disposizioni dell'art. 74 della L.R. 65/2014, degli artt. 4 e 7 e ss. del D.P.G.R. 25.8.2016 n. 63/R e quelle degli strumenti urbanistici comunali. In caso di contrasto prevale quanto previsto dalla legge regionale.

Il P.A.P.M.A.A. è approvato dalla Giunta comunale. In caso di P.A.P.M.A.A. avente valore di piano attuativo (cfr. art. 31 c. 1 delle NTA del POC), l'approvazione è di competenza del Consiglio comunale e si applicano le relative disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

L'approvazione del P.A.P.M.A.A. non costituisce titolo abilitante all'esecuzione di alcuna trasformazione urbanistico-edilizia che potrà avvenire mediante la presentazione e il rilascio/formazione del titolo adeguato all'intervento.

Art. 20 - Certificazione di Agibilità

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

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

Nel caso di immobili oggetto di sanatoria straordinaria (Legge 47/1985, Legge 724/1994), l'attestazione di agibilità può essere proposta a seguito del rilascio del titolo edilizio in sanatoria, anche in deroga ai requisiti igienico sanitari, fatto salvo quanto prescritto al successivo comma.

Nei casi di cui al precedente alinea, la rispondenza alle norme inderogabili deve essere asseverata attraverso le procedure di cui all'art. 149 della L.R. 65/14 mediante idonea documentazione allegata all'istanza di condono o comunque successivamente trasmessa a integrazione della medesima. Per quanto attiene, in particolare, alle norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità

di cui alla lettera b) del c. 3 dell'art. 35 della L. 47/85. Resta fermo che le opere oggetto di condono non devono contrastare con le disposizioni vigenti in materia di prevenzione incendi e infortuni.

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

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

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

Art. 21 - Manufatti a carattere temporaneo

Laddove previsto dagli strumenti urbanistici comunali, per comprovate esigenze temporanee, è consentita l'installazione di manufatti temporanei aventi dimensioni massime di 30,00 mq, previa proposizione di comunicazione di inizio attività.

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.

Nelle ipotesi di cui sopra 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/rimozione 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.

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

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

L'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è, comunque, subordinata al rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate, nonché delle ulteriori prescrizioni inderogabili del Codice civile.

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

Art. 22 - Opere a carattere stagionale

Laddove previsto dagli strumenti urbanistici o da specifici regolamenti comunali, è consentita l'installazione di manufatti temporanei (dehors) accessori a esercizi commerciali di somministrazione alimenti o bevande, previa proposizione di comunicazione di inizio attività.

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

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

Per installazioni di permanenza superiore a centottanta giorni, vale quanto detto all'articolo precedente, alinea 2, 3, 4 e 5.

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.

Per l'installazione dei manufatti con permanenza maggiore di centottanta giorni sono, comunque, dovuti i contributi di cui all'art. 184 della L.R. 65/2014 in misura pari al cinquanta per cento della corrispondente voce delle vigenti tabelle parametriche comunali.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 23 - Comunicazioni di inizio dei lavori e ulteriori adempimenti relativi alla fase di esecuzione dei lavori (impresa esecutrice, direttore dei lavori, responsabile della sicurezza ecc.)

Nel caso di CIL, CILA e SCIA la comunicazione di inizio lavori coincide con la presentazione della comunicazione con contestuale adempimento di tutti gli obblighi di legge inerenti.

Nel caso di SCIA in alternativa al permesso di costruire la comunicazione di inizio lavori coincide con la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività e deve essere presentata almeno 30 gg. prima dell'effettivo inizio dei lavori con contestuale adempimento di tutti gli obblighi di legge.

Nel caso di permesso di costruire i lavori devono avere inizio entro un anno dall'efficacia del titolo, fatte salve le diverse disposizioni legislative; la comunicazione di inizio lavori con tutti gli adempimenti connessi deve essere presentata entro tale termine. Le comunicazioni di inizio, differimento dei lavori, sostituzione e variazioni per i diversi interventi edilizi ai sensi del D.P.R. 380/2001 devono essere conformi ai contenuti della modulistica unificata edilizia approvata e presentate in forma cartacea o tramite PEC.

Affinché si verifichi l'inizio dei lavori è necessario che risultino effettuate almeno le seguenti operazioni:

a. allestimento del cantiere, completo degli eventuali allacciamenti elettrici, di eventuali recinzioni e dell'installazione dei mezzi d'opera e di apposizione del prescritto cartello;
b. inizio delle opere di fondazione degli edifici, ove previste.

Ove il titolare del permesso di costruire non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio del permesso, questo decade e, per l'esecuzione delle medesime opere, deve essere richiesto nuovo titolo. Permane il diritto del richiedente alla restituzione dei contributi versati, fatte salve diverse disposizioni legislative.

Alla nuova richiesta di permesso di costruire si applicheranno le norme, in materia urbanistico-edilizia, vigenti al momento della presentazione dell'istanza.

Per quanto qui non previsto si rimanda alla disciplina di cui all'art. 141 della L.R.T. 65/2014 in merito agli adempimenti da compiere prima dell'inizio dei lavori.

Il titolare del permesso di costruire o della SCIA, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, sono responsabili della regolare esecuzione delle opere assentite, delle prescrizioni contenute nel permesso di costruire o nei pareri, nulla osta o atti di assenso comunque necessari per l'esecuzione dei lavori e di ogni disposizione

legislativa o regolamentare vigente in materia urbanistica, edilizia e di impianti tecnologici, a norma dell'articolo 195 della LRT 65/2014.

Art. 24 - Comunicazioni di fine lavori e adempimenti relativi

La comunicazione di fine lavori qualora prevista per i diversi titoli edilizi ai sensi del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 149 della L.R. 65/2014, deve essere comunicata dal titolare, congiuntamente al Direttore dei Lavori, entro 30 giorni dal termine dei lavori o comunque non oltre 15 giorni dalla data di scadenza del titolo abilitativo e dovrà essere conforme ai contenuti della modulistica unificata edilizia approvata. In caso di mancata comunicazione si applicano le sanzioni previste dal presente regolamento.

Qualora gli stessi non vengano ultimati nei termini suddetti, l'interessato dovrà presentare una nuova istanza concernente la parte non ultimata.

Per gli adempimenti connessi all'ultimazione dei lavori si richiama integralmente l'art. 149 della LRT 65/2014 e delle altre norme vigenti.

È facoltà del proponente presentare anche la comunicazione di fine lavori per la CILA.

Art. 25 - Occupazione di suolo pubblico

Chiunque intenda occupare o manomettere, nel territorio comunale, temporaneamente o permanentemente spazi in superficie, sovrastanti o sottostanti il suolo pubblico, deve presentare apposita domanda al Comune, come riportato dal vigente Regolamento "Canone unico patrimoniale" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 7 del 28/04/2021: https://comunefosdinovo.it/regolamento/regolamento-canone-unico-patrimoniale/

Art. 26 - Comunicazioni inerenti alle opere di bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.

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

CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 27 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori

Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme al progetto assentito o presentato e agli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti dalla normativa urbanistica - edilizia e altre normative aventi incidenza sull'attività edilizia vigente.

Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Art. 28 - Punti fissi di linea e di livello

L'amministrazione comunale ha facoltà, anche introducendo una prescrizione nel permesso di costruire, di procedere all'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici e altimetrici ai quali riferire le opere edilizie che vengono realizzate in forza dei permessi di costruire o degli altri titoli edilizi previsti dalla normativa vigente.

In caso contrario il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al comune.

Art. 29 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

Le aree destinate a cantiere edile che non siano relative ad opere di breve durata devono essere delimitate 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.

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, idonee ad assicurare la pubblica e privata incolumità.

Quando non sia permessa o sia superflua la recinzione, il primo ponte di servizio sul pubblico passaggio dovrà essere costruito ad un'altezza tale che il punto più basso della sua armatura disti dal suolo non meno di 4,50 metri se invade la sede stradale, non meno di 2,40 metri se entro la larghezza del marciapiede e dovrà essere eseguito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

All'ingresso del cantiere deve essere indicato il divieto di accesso ai non addetti ai lavori e nelle ore non lavorative e in specie di notte, nei giorni festivi, di sospensione dei lavori, deve essere assicurata una costante e sicura chiusura dell'accesso. Il carico e scarico di materiali deve essere effettuato all'interno del cantiere.

Per quanto concerne i cantieri che interessano le carreggiate stradali, valgono le norme dettate dal Codice della Strada e dai decreti attuativi conseguenti.

Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti anche in forma digitale:

- permesso di costruire o SCIA o CILA comprese le eventuali varianti, e relativi elaborati di progetto compresa documentazione antisismica ed impiantistica ed ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

Non è richiesta nessuna autorizzazione per l'installazione di manufatti precari, per le esclusive esigenze di cantiere (quali depositi per il ricovero dei materiali e dei macchinari, servizi vari per i lavoratori ecc..), connessi ad opere od interventi per i quali è stato rilasciato specifico permesso di costruire od altro titolo abilitativo e se effettuata nell'ambito delle aree coincidenti con quelle dell'intervento autorizzato o nelle prospicienti aree pubbliche debitamente concesse, e per opere che non comportano permanenza di lavoratori o scarichi soggetti a controllo igienico-sanitario. La permanenza dei manufatti precari sopra descritti è consentita fino al completamento dei cantieri per i quali sono stati realizzati e dovranno pertanto essere completamente rimossi all'ultimazione dei lavori e comunque entro i termini di validità dell'atto che autorizza l'opera principale.

Qualora l'interessato non vi provveda, saranno considerati abusi edilizi.

Art. 30 - Cartello di cantiere

Nel cantiere ai sensi dell'art. 72 del DPR 380/2001 deve essere esposto il cartello di cantiere con i dati sui lavori da eseguire e le relative autorizzazioni, indicante:
il tipo di opere da realizzare

a) il nominativo del titolare dell'atto abilitante
b) le modalità di realizzazione (lavori in economia, ecc.);
c) la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
d) l'impresa o le imprese esecutrici (nome ed indirizzo legale) con codici identificativi presso Enti di previdenza;
e) le eventuali imprese subappaltatrici (anche di impianti tecnici);
f) il nome del progettista architettonico;
g) il nome del progettista delle strutture;
h) il nome del progettista degli impianti;
i) il nome del direttore dei lavori;
j) il nome degli eventuali direttori operativi o ispettori di cantiere;
k) il nome del coordinatore per la progettazione (in materia di sicurezza quando prescritto);
l) il nome del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (in materia di sicurezza quando prescritto);
m) il nome del direttore di cantiere;

n) i responsabili delle imprese subappaltatrici.

Art. 31 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e degli edifici vicini preesistenti o comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno e devono essere messi in opera sistemi di drenaggio in grado di intercettare e smaltire le acque di circolazione sotterranea.

Gli scavi dovranno essere convenientemente segnalati e illuminati durante le ore notturne; per quelli che insistono su suolo pubblico o di uso pubblico vale quanto disciplinato al precedente art. 29; rimane vietato ogni deposito di materiale su suolo pubblico se non autorizzato.

In tutti gli interventi dovranno essere evitate opere di forte rimodellamento del suolo scavi e rinterri) che comportino una alterazione significativa della situazione preesistente.

Per ogni intervento che comporti un rimodellamento con modifica della pendenza di superfici preesistenti si devono calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe. Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo devono prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, mediante opere di rinaturalizzazione spontanea e/o guidata, con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

Per i rinterri devono essere utilizzati materiali simili a quelli esistenti in loco, ripristinando il grado di compattezza e di addensamento del terreno originario. Oltre che essere sempre garantite le opere necessarie alla regimazione delle acque ed alla difesa da fenomeni erosivi.

Nel caso di edifici collocati in aree con terreno in pendio nella sistemazione finale a monte e comunque nei lati contro terra potranno essere previsti scannafossi e/o elementi analoghi ma non sono consentite modifiche all'andamento naturale del suolo che portino a rendere seminterrati o fuori terra i locali che nella configurazione orografica originaria invece risulterebbero - rispettivamente - interrati o seminterrati. In particolare, nelle sistemazioni attinenti gli edifici ed il resede di pertinenza degli edifici non è ammessa la realizzazione di muri di contenimento di altezza superiore a 1,50 ml.; dovrà in ogni caso essere dimostrata la necessità di realizzare tali strutture ed accuratamente verificata l'assenza di alternative meno impattanti (ad esempio terre rinforzate rinverdite): tali interventi si configurano pertanto come soluzione limite, da adottare esclusivamente qualora sia inequivocabilmente impossibile mantenere la conformazione naturale del terreno oppure limitare la modifica di tale conformazione ad un modesto rimodellamento da realizzare senza strutture di sostegno.

Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

È vietato tenere accumulati i materiali provenienti dalle demolizioni quando da ciò possa derivare pericolo di incendio e conseguente danneggiamento o interferenza ai fabbricati vicini

E' altresì vietato calare materiali di demolizione verso la pubblica via o dall'alto dei ponti e dei tetti; gli stessi dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o per appositi condotti od altro mezzo che dia garanzia di sicurezza.

Si devono comunque evitare la volatilità delle polveri predisponendo opportuni accorgimenti.

Il conferimento dei materiali di risulta dovrà avvenire in discarica regolarmente autorizzata a norma di legge o trattati e recuperati nei modi consentiti, documentando l'avvenuto conferimento dei materiali stessi. La documentazione relativa dovrà essere conservata presso il cantiere.

Art. 32 - Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

Le eventuali tolleranze nelle misurazioni di cantiere rispetto a quelle progettuali non possono eccedere la misura del 2%, anche per un solo parametro, così come stabilito dall'articolo 34 comma 2-ter del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 198 della LRT 65/2014.

Art. 33 - Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

Si richiama integralmente la normativa di settore ed in particolare il Decreto Legislativo n° 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 34 - Soluzioni per garantire la sicurezza e accessibilità dei percorsi pubblici

Obiettivo della programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nelle strutture di uso pubblico, negli spazi comuni urbani e nelle infrastrutture per la mobilità è la realizzazione di situazioni compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, privilegiando comunque soluzioni progettuali inclusive rispetto alle soluzioni speciali cioè a quelle dedicate ad uno specifico profilo di utenza.

Nella realizzazione di tutti gli interventi di iniziativa pubblica riguardanti le strutture esistenti dove si svolgono funzioni pubbliche (edifici, attrezzature) e gli spazi aperti urbani esistenti - ad eccezione di manutenzioni e interventi d'urgenza, dovranno comunque fare riferimento alle prestazioni riportare ai precedenti commi, fatte salve documentate impossibilità tecniche.

Art. 35 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, dei ritrovamenti di ordigni bellici e per gli interventi di bonifica

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al responsabile del Servizio Paesaggio ed alla Soprintendenza territorialmente competente, sospendendo allo stesso tempo eventuali lavori in corso.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico- artistico o archeologico ed in particolare con riferimento al ritrovamento di beni di interesse storico-artistico o archeologico si richiamano le disposizioni del d.lgs. 42/2004, Parte seconda, Titolo I, Capo VI.

In merito alla presenza di ordigni bellici inesplosi rinvenibili durante le attività di scavo nei cantieri, la valutazione del rischio dovuto é eseguita dal coordinatore della sicurezza in fase di progettazione. Quando si intende procedere alla bonifica preventiva del sito nel quale è collocato il cantiere, il committente provvede a incaricare un'impresa specializzata, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 104, comma 4-bis del d.lgs.81/2008.

L'attività di bonifica preventiva è soggetta ad un parere vincolante dell'autorità militare competente per territorio in merito alle specifiche regole tecniche da osservare, nonché mediante misure di sorveglianza dei competenti organismi del Ministero della difesa, del Ministero del lavoro e delle politiche sociali e del Ministero della salute (d.lgs. 81/2008 articoli n. 28, 91 comma 2 bis, 100 e 104 comma 4Bis).

Art. 36 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

Chiunque intenda eseguire opere interessanti il suolo ed il sottosuolo pubblici deve essere specificatamente autorizzato dal Comune anche con riferimento a quanto disciplinato al precedente art. 25.

Al termine dei lavori il suolo e sottosuolo pubblico (sede stradale e ogni altro spazio ed ogni manufatto manomesso) dovrà essere prontamente ripristinato.

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

CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 37 - Disposizioni generali

Le prescrizioni del 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 partiti essi, di "NUOVO INTERVENTO", come definito all'articolo 46 del presente regolamento.

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.

Negli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente (PEE):

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 utilizzo di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle categorie definite all'articolo 46 "SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO";

c) È ammessa la mera rettifica di errate graficizzazioni relative a precedenti titoli edilizi, peggiorativa dei parametri dei parametri igienico-sanitari nel limite del due per cento (2%) di cui all'articolo 198 L.R. 65/2014 e all'articolo TOLLERANZE di questo regolamento, alle condizioni di cui all'articolo 46, mediante valutazioni tecnico discrezionali, ai sensi dell'articolo 141 c. 5 lettera a) della LR 65/2014, asseverate da un professionista abilitato;

d) I casi che prevedono il miglioramento dei parametri igienico sanitari, pur nel mancato raggiungimento compiuto dei parametri "ordinari" stessi, sono ammessi alle condizioni di cui all'articolo 46, mediante valutazioni tecnico discrezionali, ai sensi dell'art. 141 c. 5 lettera a) della LR 65/2014, asseverate da un professionista abilitato.

Negli interventi sul PEE che non modifichino la destinazione d'uso il numero delle U.I. sono sempre ammessi interventi di miglioramento igienico-sanitario, anche quando gli stessi non verifichino pienamente i requisiti dettagliati nei successivi capitoli.

Art. 38 - Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici e i muri devono risultare asciutti.

Il piano di calpestio deve essere adeguatamente isolato dal terreno secondo metodologie tradizionali (vespaio, gattaiola, ecc.) o innovative che comunque assicurino l'isolamento.

Le pareti o porzioni di pareti contro terra devono essere protette da scannafosso aereato e ispezionatile, ribassato rispetto al piano di calpestio, di larghezza non superiore a cm. 1,00.

Art. 39 - Distanze minime tra edifici e dai confini

1. Distanze tra fabbricati

Per le distanze tra fabbricati, per le diverse zone territoriali omogenee, si rinvia integralmente alle disposizioni dell'art. 9 del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968 e dell'art. 140 della L.R. 65/2014

Sono ammesse distanze inferiori al D.M. n. 1444/68 nel caso di edifici che formino oggetto di piani attuativi comunque denominati con previsioni planivolumetriche e per i progetti unitari convenzionati.

La distanza si misura sulla proiezione a terra del fabbricato.

Non si considerano come edifici, ai soli fini della misurazione della distanza tra i fabbricati, ma non per le distanze tra pareti finestrate, i ripostigli ed altri locali accessori o pertinenziali (vani tecnici, gazebi, tettoie etc) esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, ed aventi altezza massima non superiore a ml. 2,50 misurata nel punto più alto della copertura, compresi eventuali parapetti pieni. Non si considerano altresì, comprese le distanze tra pareti finestrate, i muri di cinta di cui all'articolo 878 del Codice Civile, i fregi, cornicioni, le canne fumarie. In caso di recupero dei sottotetti di edifici esistenti non si considerano ai fini delle distanze le aperture di nuove finestre o nuovi terrazzi a tasca. Quanto sopra detto non si applica nel momento in cui l'altezza dell'edificio esistente non subisca variazioni in altezza , se non per adeguamento/miglioramento sismico.

Si considerano finestrate quelle pareti che hanno finestre o porte_finestre per locali, comunque, abitabili o di servizi, porte di ingresso e finestre di vani scala.

Per antistante si intende tutto quanto compreso nello spazio ottenuto ribaltando di 90° sessagesimali, su un piano orizzontale, la proiezione delle pareti dello stesso fabbricato o di fabbricati diversi, facendo perno sui vertici del piano terra.

Nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni valgono le distanze di cui ai precedenti commi e non i fili ed allineamenti dei fabbricati esistenti.

Nel caso di fabbricati esistenti, con almeno una parete finestrata antistante, a distanza inferiore a quanto precedentemente prescritto, possono comunque essere aperte nuove finestre nei casi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti.

Per i volumi completamente interrati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 873 del Codice civile.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'art. 134 , comma 1 lettera h) ed l) della L.R.T. n° 65/2014, nelle aree del territorio comunale classificate come su "Aree di recente formazione a prevalente carattere residenziale", relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, e tra pareti non finestrate l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a 10 ml purché non inferiore a quella preesistente. Il mantenimento delle distanze preesistenti si applica anche nel caso di edifici fronteggianti senza pareti finestrate.

2. Distanze dai confini

La distanza è definita come all'articolo 40 del DPGR 39/R/2018 - distanze dai confini.

Fermo restando quanto stabilito dall'articolo 140 c. 1 della LR 65/2014, la distanza di un edificio dai confini di proprietà non deve essere inferiore a 5 ml.

La distanza minima degli edifici dai confini del lotto di pertinenza dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra gli edifici con parete finestrata e, nel caso di volumi completamente interrati, non potrà essere inferiore a ml. 1,50 (art. 873 del C.C.). Sono ammesse distanze dal confine inferiori a quella minima prescritta 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, rispetto a quest'ultima. Dovrà essere comunque garantita, nell'edificazione, la distanza prescritta tra gli edifici con parete finestrata.

L'atto pubblico di cui al precedente punto, non è necessario nel caso in cui la nuova edificazione, l'ampliamento o la sopraelevazione vengano realizzati in aderenza di fabbricati esistenti senza pareti finestrate. A tal fine si considera anche la sopraelevazione realizzata entro la larghezza della parte in aderenza degli edifici esistenti ma che eccede l'altezza degli stessi. Dovrà essere comunque garantita, nell'edificazione, la distanza prescritta tra gli edifici con parete finestrata.

Nelle zone omogenee "A" e "B" di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nel caso di lotti confinanti con piazze o vie pubbliche, le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni potranno mantenere gli allineamenti esistenti. Dovrà essere comunque garantita, nell'edificazione, la distanza prescritta tra gli edifici con parete finestrata.

Per la realizzazione di ripostigli ed altri locali accessori o pertinenziali (vani tecnici, gazebi, tettoie etc.) con altezza massima non superiore a ml. 2,50, misurata nel punto più alto della copertura, compresi eventuali parapetti pieni, purché posti a servizio di fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, la distanza minima dovrà essere pari alla metà di quella prevista dall'articolo 873 del Codice Civile. E' consentita la possibilità di costruire sul confine tali manufatti con pareti non finestrate e prive di affacci – al fine di consentire la costruzione in aderenza - solo nel

caso in cui, tra i confinanti, si stipuli un atto pubblico che dovrà essere registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio.

Per distanza minima si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi solamente gli aggetti delle coperture, le canne fumarie e gli elementi decorativi) ed il confine prospiciente.

Art. 40 - Dotazioni impiantistiche

Tutti gli edifici, fatto salvo quanto previsto dal Piano Operativo, devono essere obbligatoriamente dotati dei seguenti impianti da realizzarsi e certificarsi nei modi previsti dalle norme vigenti:

- impianto elettrico;
- impianto di distribuzione acqua calda e fredda;
- impianto termico e/o condizionamento;
- impianto smaltimento acque reflue;
- impianto smaltimento acque bianche;
- impianto TV e rete distribuzione dati.

Art. 41 - Superfici aero-illuminanti

1. Rapporti aeroilluminanti (RAI)

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

Il rispetto dei requisiti minimi aeroilluminanti è Il R.A.I.

Il "RAI" esprime la relazione, da calcolare per ogni ambiente di un immobile, tra le superfici di pavimenti e quelle delle aperture verso l'esterno. Questi rapporti si dividono in rapporti illuminanti e rapporti aeranti. In entrambi i casi le superfici delle finestre considerate sono quelle dell'intera superficie apribile, e cioè l'intera struttura compreso il telaio.

I rapporti minimi di illuminazione ed aerazione naturale e diretta vengono definiti in funzione della destinazione di utilizzo dei vari vani e la verifica dei rapporti aeroilluminanti deve essere eseguita vano per vano.

I rapporti aeroilluminanti sono quindi determinati dalla relazione tra superfici delle finestre e superfici dei pavimenti e non possono essere inferiore ad 1/8 per i vani abitabili e potranno essere ridotti ad 1/10 per alcuni ambienti particolari come quelli ricavati nei sottotetti e si calcoleranno dividendo l'area della finestra per quella totale di un ambiente.

I lucernari possono concorrere nella misura massima del 50% al raggiungimento del RAI richiesto.

La verifica dei rapporti aeroilluminanti deve essere eseguita in caso di interventi edilizi di nuova costruzione e di interventi sul patrimonio edilizio esistente che modifichino o il numero e/o la dimensione delle aperture finestrate e apribili o la superficie del vano o la destinazione d'utilizzo degli stessi e costituisce un allegato dimostrativo alle richieste o presentazione dei titoli edilizi abilitativi per l'esecuzione dei lavori e rappresentata in apposita tabella sugli elaborati di progetto.

Per gli interventi su edifici esistenti, nei vani già destinati ad abitazione permanente, non sono ammesse modifiche che peggiorano il parametro di areazione.

2. requisiti illuminotecnici

L'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta. I serramenti computabili ai fini del calcolo illuminante devono prospettare su spazi regolamentari (spazio libero quale via/piazza, cortile, patio).

Possono usufruire dell'illuminazione artificiale ed, eventualmente, di dispositivi di convogliamento e trasporto della luce naturale, tali da garantire condizioni di comfort adeguate come definite successivamente, i seguenti ambienti:

- pubblici esercizi, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacolo (cinema, teatri e simili);
- locali non destinati alla permanenza di persone;
- spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari fisicamente e funzionalmente definiti;
- i servizi igienici che dispongono di aerazione attivata;
- le parti comuni delle attività ricettive e delle strutture sanitarie ove non venga svolta un'attività lavorativa continuativa del singolo addetto e ove l'illuminazione naturale non sia possibile in relazione all'attività svolta.

Per tutte le attività lavorative l'illuminazione naturale indiretta è consentita previo parere della competente autorità sanitaria locale.

3. Parti trasparenti

Nelle nuove costruzioni e nei cambi d'uso verso la destinazione residenziale le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e la "visione lontana" anche da persone sedute. Sono considerate parti trasparenti valevoli ai fini dei rapporti illuminanti le portefinestre, anche arretrate, di accesso alle unità immobiliari poste sulle pareti perimetrali e le porte vetrate di accesso ai negozi.

4. L'aerazione

L'areazione meccanizzata deve avvalersi di un impianto idoneo, preferibilmente munito di scambiatore di calore, che provvede sia all'immissione che all'estrazione dell'aria. Essa può essere assicurata mediante:

- condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettro-aspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione;
- unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettro-aspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

Per gli interventi su edifici esistenti non è richiesto che i condotti di aerazione sfocino sulla copertura ma è invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili o chiostrine di dimensioni regolamentari.

Nel caso di chiusura di logge o balconi, dovrà essere garantito il rispetto del rapporto aeroilluminante con riferimento alla superficie complessiva del vano risultante, costituita dalla somma della superficie del balcone o della loggia e di quella del locale ad esso annesso. I due ambienti dovranno costituire un unico locale mediante l'eliminazione dell'infisso esistente e la realizzazione di un'apertura di superficie almeno pari a 4,00 mq.

La cucina deve essere dotata di una superficie vetrata minima di 1,00 mq. Se la cucina non è dotata di finestra propria o, pur essendone dotata, non ha la superficie minima di 1,00 mq o, ancora, non raggiunge il corretto rapporto di areazione e illuminazione, essa deve essere collegata al locale di soggiorno mediante un'apertura priva di infissi di superficie utile non inferiore a 4,00 mq. In tal caso, la superficie finestrata del soggiorno deve essere tale da soddisfare i rapporti aero-illuminanti prescritti in funzione della superficie di pavimento complessiva dei due vani.

Art. 42 - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti

In conformità al Regolamento UE n. 305/2011, le opere di costruzione, nel complesso e nelle loro singole parti, devono essere adatte all'uso cui sono destinate, tenendo conto in particolare della salute e della sicurezza delle persone interessate durante l'intero ciclo di vita delle opere. Fatta salva l'ordinaria manutenzione, le opere di costruzione devono soddisfare i presenti requisiti di base delle opere di costruzione per una durata di servizio economicamente adeguata.

A tal fine devono essere conseguiti i seguenti requisiti prestazionali fondamentali:

1. Resistenza meccanica e stabilità

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che i carichi cui possono essere sottoposti durante la realizzazione e l'uso non provochino crolli (locali o parziali) della costruzione stessa, gravi deformazioni e danni ad altre parti delle opere di costruzione.

2. Sicurezza in caso di incendio

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che, in caso di incendio, non venga meno la capacità portante dell'edificio per un determinato periodo, sia limitato al loro interno e alle costruzioni vicine la propagazione del fumo e del fuoco e gli occupanti possano abbandonare le opere.

3. Igiene, salute e ambiente

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo da non rappresentare, durante il loro intero ciclo di vita, una minaccia per l'igiene o la salute e la sicurezza dei lavoratori, degli occupanti o dei vicini e da non esercitare un impatto eccessivo, per tutto il loro ciclo di vita, sulla qualità dell'ambiente o sul clima, durante la loro costruzione, uso e demolizione.

4. Sicurezza e accessibilità nell'uso

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che il loro funzionamento o uso non comportino rischi di incidenti o danni, come scivolamenti, cadute, collisioni, ustioni, folgorazioni, ferimenti a seguito di esplosioni o inadeguata manutenzione. Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi con particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

5. Protezione contro il rumore

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità si mantenga a livelli che non nuocano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro, tenendo conto dei requisiti acustici passivi degli edifici nonché della valutazione di impatto acustico per le destinazioni d'uso nei casi previsti dalla normativa in materia .

6. Risparmio energetico e ritenzione del calore

Le opere di costruzione e i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento, illuminazione e aerazione devono essere concepiti e realizzati in modo che il consumo di energia richiesto durante l'uso sia moderato, tenuto conto degli occupanti e delle condizioni climatiche. Le opere di costruzione devono inoltre essere efficienti sotto il profilo energetico e durante la loro costruzione e demolizione deve essere utilizzata quanta meno energia possibile.

7. Riduzione consumi individuali acqua potabile

Le opere di costruzione e i relativi impianti idrici devono essere concepiti e realizzati in modo che il consumo idrico durante l'uso sia moderato, tenuto conto degli occupanti e della tipologia di edificio.

Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedano il rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile è obbligatorio:

- la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile;
- l'installazione di cassette di scarico dei vasi igienici con dispositivi per la regolazione del flusso di acqua e di "flussi aerati"/riduttori di flusso per rubinetti e docce, fissi o direzionabili;
- negli edifici appartenenti alle categorie catastali B, C D è obbligatoria, nei punti d'uso di acqua ed acqua calda sanitaria (bocchelli lavabo, docce, WC, orinatoi) l'installazione di sistemi di erogazione con tempi di apertura controllati, quali i sistemi di erogazione con apertura a tempo, o tramite pedale o simile, o con controlli elettronici.

8. Utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate tenendo conto dei seguenti criteri:

1. minore impatto ambientale dei prodotti e servizi utilizzati;
2. minore consumo di risorse naturali non rinnovabili;
3. minore produzione di rifiuti;
4. utilizzo di materiali recuperati e riciclati;
5. utilizzo di tecnologie e tecniche ecocompatibili e di sistemi di produzione rinnovabili o a ridotto impatto ambientale;
6. utilizzo di prodotti ecocompatibili e di facile smaltimento.

In tutti i progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione rilevante di edifici esistenti, come definite nel D.lgs. 28/2011, e nelle ristrutturazioni importanti di I livello di edifici esistenti, in tutte le categorie catastali A, B, C, D è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa sovraordinata in materia.

Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi devono essere motivati in una relazione tecnica da consegnare in sede di richiesta del titolo abilitativo. Nel caso specifico di impianti solari fotovoltaici, per impedimenti tecnici si intendono:

1. ombreggiamento delle superfici di copertura da ostacoli esistenti o in progetto, esterni all'edificio. Si intendono ombreggiate le superfici della copertura che, il 21 settembre alle ore 9, 12 e 15 (ora solare), non risultino irraggiate. Tale ombreggiatura va dimostrata con adeguata documentazione grafica. In questi casi si dovrà comunque installare un impianto caratterizzato dalla massima potenza possibile, in relazione alle superfici disponibili non ombreggiate e rispettare quanto previsto dal comma 8 dell'allegato 3 del D.lgs. n°28/2011;
2. l'incompatibilità con le norme di tutela del paesaggio.

I requisiti prestazionali in precedenza elencati s'intendono conseguiti con il pieno rispetto di tutte le norme cogenti, nazionali e regionali, aventi incidenza sull'attività edilizia.

Art. 43 - Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni

A integrazione di quanto regolamentato negli articoli precedenti, gli edifici residenziali con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi in duplex, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso. Le rampe delle scale di collegamento tra i piani che costituiscono alloggi su più livelli non possono avere larghezza inferiore a cm. 90.

I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati così da consentire una razionale utilizzazione dei locali.

Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati per la circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

Tutti gli edifici pubblici o privati per i quali sia prevista la frequenza o la permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati secondo le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.

Art. 44 - Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, della accessibilità, rispetto ai parametri cogenti.

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

L'applicazione degli incentivi di cui in precedenza sarà oggetto di un apposito regolamento da parte dell'amministrazione comunale.

Art. 45 - Incentivi finalizzati ad introdurre dispositivi e servizi per elevare l'accessibilità degli spazi privati di uso pubblico

Il sistema della pianificazione comunale istituisce modalità di coordinamento tra i vari settori competenti ad eseguire o ad autorizzare l'esecuzione delle opere suscettibili di elevare i livelli di accessibilità urbana, allo scopo di conferire piena coerenza e massima qualità prestazionale agli interventi posti in realizzazione.

Il Comune intende attuare politiche tese a favorire il livello di integrazione sociale dei cittadini disabili. Oltre all'intervento diretto nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche, l'Amministrazione Comunale si propone di incentivare, con iniziative di natura diversa, la realizzazione di interventi comunque finalizzati a migliorare l'accessibilità e la capacità organizzativa della città nonché ad incrementare il livello e la qualità dell'accoglienza.

Le disposizioni che disciplinano l'eliminazione o il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati sono dettate dalla Legge n. 13 del 9.01.1989, e nel relativo Regolamento di Attuazione, approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 236 del 14.06.1989.

Tale normativa prevede tre livelli di qualità dello spazio costruito, quali:

- l'accessibilità (che consente la totale fruizione dello spazio costruito);
- la visitabilità (che consente un'accessibilità limitata ad una parte dello spazio costruito);
- l'adattabilità (spazio costruito suscettibile di interventi che ne accrescano il livello di accessibilità).

Art. 46 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo

Si richiamano integralmente le disposizioni del D.M. Sanità 5.7.1975 s.m.i. relative ai requisiti igienico-sanitari.

Si considerano porzioni di uno stesso locale gli spazi collegati da varchi e/o apertura/e di superficie non inferiore/i a 4,00 mq, fatti salvi i casi in cui la conformazione dei locali o la presenza di elementi architettonici (a titolo di esempio controsoffitti, dislivelli ecc.) consenta la distinzione tra i due ambienti.

Non è consentito l'accesso diretto ai servizi igienici dai locali o spazi adibiti a uso pranzo, cucina o angoli cottura e dai locali adibiti a soggiorno. In tali casi l'accesso dovrà avvenire mediante antibagno di disimpegno in cui potranno essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso/wc e bidet.

Tutte le superfici delle pareti poste in corrispondenza dei piani di lavoro delle cucine e dei locali wc-bagni dovranno essere lavabili.

Dimensione alloggi

Fermo restando quanto previsto all'art. 30 del D.P.G.R. 39/R/2018 si definisce "alloggio" il locale o insieme di locali collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro, destinati a soddisfare le esigenze abitative e tale da soddisfare i requisiti minimi previsti dalla normativa. Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura o cucina in nicchia, una camera da letto doppia e un servizio igienico. I vari spazi costituenti l'alloggio potranno anche non essere delimitati da pareti, in questo caso la superficie utile del vano dovrà corrispondere alla somma delle superfici minime dei vani.

Per le superfici abitabili minime per abitante si richiamano le disposizioni di cui all'art. 2 del D.M. Sanità 5.7.1975 e parimenti per le dimensioni degli alloggi quelle di cui all'art. 3 dello stesso D.M. Per le dimensioni minime degli alloggi si rimanda alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali.

Nei soli casi di "NUOVO INTERVENTO" ogni alloggio plurivano dovrà essere dotato di almeno un ripostiglio accessibile dall'interno o in alternativa di un vano arredo a muro di dimensioni non inferiori a 1,00 mq.

Categorie locali

I locali di **abitazione permanente o principale o abitabili primari** sono adibiti a funzioni abitative che prevedono la presenza continuativa di persone, quali:

a) soggiorni, salotti e sale da pranzo;
b) cucine abitabili;
c) camere da letto;
d) studi;
e) altri vani assimilabili a quelli sopra elencati.

I locali di **abitazione non permanente o abitabili secondari** sono adibiti a funzioni abitative che non comportano la presenza continuativa di persone, quali:

a) spazi di cottura e cucine in nicchia;
b) servizi igienici;
c) disimpegni e distribuzioni e collegamenti verticali e orizzontali interni alle singole unità immobiliari e comune tra le varie U.I.;
d) dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

I locali di **servizio o accessori** sono adibiti a funzioni complementari che comportano la presenza solo saltuaria delle persone, quali:

a) soffitte e spazi sottotetto a esse assimilabili;
b) cantine e simili;
c) spazi adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi, intercapedini d'aria sottostanti la copertura e simili), ancorché accessibili;

d) gli spazi adibiti al passaggio e alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili), ancorché accessibili.

Dimensione dei locali

Ogni alloggio plurivano deve essere dotato di almeno una camera doppia; inoltre, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 5.7.1975:

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

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

I locali cucina, laddove costituiscano vano abitabile indipendente e autonomo dal soggiorno, non potranno avere superficie inferiore a 9,00 mq e dovranno essere dotati di finestra apribile di adeguate dimensioni.

In alternativa al locale cucina autonomo possono essere realizzati:

- angoli cottura da realizzare nei locali soggiorno, in tal caso la superficie minima del vano dovrà essere pari a 16,00 mq;
- posto cottura o cucine in nicchia, di superficie compresa tra 4,00 e 8,00 mq. Nel caso in cui la cucina in nicchia non abbia una areazione propria secondo quanto prescritto dal presente regolamento dovrà essere collegato con il vano principale mediante apertura/e non inferiore/i a 4,00 mq.

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

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

---

[1]NUOVO INTERVENTO: con questo termine si intendono interventi di Nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ripristino di edifici o parti di essi crollati di cui all'art. 134 c. 1 lettera a), f) g) i) oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva del tipo di interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata di cui all'art. 134 c. 1 lettera h) numero 2;

[2]RECUPERO: con questo termine si intendono gli interventi non compresi nel NUOVO di cui alla precedente nota ovvero quelli fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva del tipo di interventi di demolizione con fedele ricostruzione di cui all'art. 134 c. 1 lettera h) numeri 1), del tipo di demolizione e contestuale ricostruzione non comportanti incremento di volume e modifiche di sagoma di cui all'art. 134 c. 1 lettera h) numero 3), del tipo ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione di cui all'art. 134 c. 1 lettera h) numero 4).

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

Ai sensi del D.P.G.R. 41/R/2009 (*Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di barriere architettoniche*) i corridoi hanno larghezza minima di 1 metro.

Coerenza tipologica e dimensionale dei locali

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

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

Aerazione e illuminazione locali di abitazione

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

- i locali di abitazione principale devono avere superfici finestrate apribili non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale che illumina;
- i locali di supporto destinati a spazi di cottura aerati e illuminati esclusivamente in modo diretto devono essere dotati di superfici finestrate apribili non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento con un minimo di 0,50 mq; se la finestra risulti inferiore l'aerazione dovrà essere integrata con impianto di aerazione meccanica che garantisca un adeguato ricambio d'aria; in caso di cucine non costituenti vano abitabile autonomo le superfici aeroilluminanti dovranno essere dimensionate tenendo conto della somma delle superfici del locale soggiorno e della cucina in nicchia;
- i locali destinati a servizi igienici, aerati e illuminati esclusivamente in modo diretto, devono essere dotati di superfici finestrate apribili non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento con un minimo di 0,50 mq;
- per gli altri locali di abitazione non permanente o secondaria non sopra citati e per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta.

Per gli interventi di "Recupero ai fini abitativi di sottotetti" si dovrà fare riferimento a quanto disposto dalla L.R. 5/2010:

Nei soli casi di "NUOVO INTERVENTO" gli alloggi devono essere provvisti di almeno un servizio igienico aerato e illuminato secondo quanto previsto sopra.

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

a) l'aerazione meccanica che deve avvenire tramite condotti di aerazione indipendenti per ogni locale,deve assicurare un ricambio non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia a estrazione continua, e non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia a estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato;
b) fanno eccezione a quanto previsto alla precedente lettera gli interventi di "RECUPERO" per i quali sono ammesse espulsioni in parete esterna, ferma restando la disciplina civilistica in materia di distanze.

Fatta eccezione per le cucine ad alimentazione elettrica installate in edifici sottoposti a interventi di "RECUPERO", che dovranno comunque essere dotate di aspirazione filtrante, ogni locale cucina, cucina in nicchia o angolo cottura dovrà essere dotato di una canna fumaria prolungata sopra la copertura. Inoltre, nei casi di interventi di recupero o riutilizzo del patrimonio edilizio esistente per interventi di "RECUPERO" è consentito posizionare anche in facciata il punto di immissione dei fumi in atmosfera.

Nei "NUOVI INTERVENTI" per ogni unità immobiliare plurivano deve essere garantita una ventilazione naturale degli ambienti mediante una o più aperture esterne poste su fronti contrapposti o laterali, ivi compreso il piano di copertura, anche prospettanti su cortili o chiostrine di dimensioni adeguate come fissato all'art. 95.

Nei "NUOVI INTERVENTI" è richiesta la ventilazione naturale dei vani scala condominiali mediante una o più aperture esterne di superficie pari ad almeno 1,00 mq, ivi compreso il piano di copertura, anche mediante il ricorso a cortili o chiostrine di dimensioni adeguate all'art. 95.

Altezza dei locali

Secondo quanto disposto dall'art. 1 del D.M. 5.7.1975 i locali di abitazione permanente dovranno avere altezza minima interna di 2,70 m. Ferma restando l'altezza media non inferiore a 2,70 m, nel caso di soffitti con copertura inclinata o voltata l'altezza minima dovrà essere 2,30 m. Nel caso di locali con altezza non omogenea, ferma restando l'altezza media ponderale non inferiore a 2,70 m, l'altezza minima non potrà essere inferiore a 2,30 m. In tal caso le porzioni con altezza inferiore a 2,70 non potranno comunque superare la metà della superficie utile del locale.

Secondo quanto disposto dall'art. 1 del D.M. 5.7.1975 i locali di abitazione non permanente dovranno avere altezza minima interna di 2,40 m. Ferma restando l'altezza media non inferiore a 2,40 m, nel caso di soffitti con copertura inclinata l'altezza minima dovrà essere 2,10 m..

I posti cottura o cucina in nicchia dovranno avere altezza media non inferiore a 2,40 m e altezza minima di 2,10 m.

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

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

Posizione locali rispetto al terreno

I locali di abitazione permanente devono essere di norma fuori terra così come definita all'art. 53 del D.P.G.R. 39/R/2018.

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

a) il piano di calpestio, quando non soprastante altri locali, deve essere adeguatamente isolato dal terreno secondo metodologie tradizionali (vespaio, gattaiolato ecc.) o innovative che comunque assicurino l'isolamento;
b) le pareti o porzioni di pareti contro terra devono essere isolate dall'umidità secondo quanto precedentemente disposto;
c) il piano di calpestio non potrà comunque risultare più basso di 120 cm rispetto alla quota più bassa del terreno circostante;
d) la sommatoria delle superfici delle pareti contro terra deve risultare inferiore a un terzo della superficie che delimita il locale;
e) deve far parte di una unità immobiliare per cui sia garantita l'areazione trasversale o laterale.

In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui al comma precedente i locali seminterrati potranno essere utilizzati soltanto come locali di abitazione non permanente o come locali accessori.

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

Soppalchi e palchi morti

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

a) altezza media del locale almeno pari alla minima prescritta per i diversi usi;
b) altezza minima sottopalco non inferiore a 2,30 m nel caso di locali di abitazione permanente o primaria oppure non inferiore a 2,10 m nel caso di locali di abitazione non permanente o secondaria;
c) le porzioni con altezza minore della minima prescritta per i diversi usi non devono superare il cinquanta per cento del totale della superficie del vano su cui insiste.

I soppalchi che siano destinati a uso abitativo permanente devono avere altezza minima non inferiore a 2,30 m e altezza media non inferiore a 2,70 m. In tal caso la verifica dei requisiti di aerazione e illuminazione naturale è operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo insiste.

I soppalchi che siano destinati a uso abitativo non permanente devono avere altezza minima non inferiore a 2,10 m e altezza media non inferiore a 2,40 m.

È consentito inoltre realizzare palchi morti con altezze inferiori di cui al punto precedente.

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

Sottotetti

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

Nei casi di interventi di "RECUPERO" si applica quanto previsto dalla L.R. 5/2010.

All'interno dei sottotetti classificabili come locali di servizio e accessori non potranno essere realizzate tramezzature o manufatti che non risultino coerenti con l'uso del vano stesso. Nei sottotetti potranno in ogni caso essere ricavati vani di abitazione permanente/principale o permanente/secondari, tra i quali anche un servizio igienico accessorio, integrativo degli impianti sanitari del piano principale, a condizione che siano rispettati i requisiti igienico-sanitari di cui al presente regolamento.

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

Le seguenti disposizioni relative a valutazioni tecnico discrezionali sono riferite a quanto disposto ai sensi dell'art. 141 c. 5 lett. a) in materia di rispondenza del progetto ai requisiti igienico-sanitari e a quanto previsto precedentemente da questo regolamento. Eventuali casistiche al di fuori di quelle sottoelencate si configurano quali deroghe ai sensi dell'art. 141 c. 5 lett. b) rilasciate dalla USL competente.

Ai fini igienico-sanitari si definisce "CUBO D'ARIA" la quantità d'aria necessaria a un individuo affinché lo stesso, restando in un locale non vi determini un aumento della concentrazione di anidride carbonica (CO2) oltre un valore soglia considerato come limite di disagio per aria contaminata. Sulla base delle superficie e altezze del D.M. 5.7.1975 e del presente regolamento si assumono come cubo d'aria regolamentare i seguenti valori dimensionali:

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

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

Volincrmin:RAIlocale = Vrif : RAIrif => Volincr min = RAIlocale x Vrif / RAIrif

Volincr min = volume minimo incrementato
RAIlocale = rapporto aeroilluminante reale del locale inferiore a 1/8
Vrif = volume minimo regolamentare per il tipo di locale considerato (es. camera singola 24,30 mq.)

RAIrif = volume minimo regolamentare 1/8.

Il volume reale del locale non potrà risultare inferiore al Volincrmin.

Nei soli casi di interventi di “RECUPERO” si applicano le disposizioni di cui agli alinea precedenti del presente articolo in materia di valutazioni tecnico discrezionali ai sensi dell’art. 141 c. 5 lettera a) per le seguenti casistiche:

1. frazionamenti di unità immobiliari a uso abitativo;
2. mutamenti di destinazione d’uso verso la civile abitazione;
3. progetti di trasformazione di organismi edilizi;
4. sanatorie ordinarie art. 209 della L.R. 65/2014.

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

a) ALTEZZA MEDIA INFERIORE a 2,70 m. È necessario il contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni:
    1) il rispetto del “CUBO D’ARIA” per la specifica destinazione d’uso del locale;
    2) altezza media interna del locale non inferiore a 2,50 m.

b) SUPERFICIE AEROILLUMINANTE INFERIORE alle disposizioni di cui sopra. È necessario il contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni:
    1) immobili in area agricola zona omogenea “E” ai sensi dell’art. 2 del D.M. 1444/1968:
    1.1) il rispetto del “CUBO D’ARIA INCREMENTATO” per la specifica destinazione d’uso del locale;
    1.2) rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/16;
    2) immobili nelle zone omogenee diverse dalla “E” ai sensi dell’art. 2 del D.M. 1444/1968:

2.1) il rispetto del “CUBO D’ARIA INCREMENTATO” per la specifica destinazione d’uso del locale
2.2) rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/12;

3) immobili di interesse storico nelle zone omogenee diverse dalla “E” ai sensi art. 2 D.M. 1444/1968:

3.1) rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/12 per immobili ricadenti in zone omogenee “A” ai sensi dell’art. 2 del D.M. 1444/1968 e/o classificati dallo strumento urbanistico di interesse storico-architettonico-documentale;
3.2) rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/16 esclusivamente per edifici vincolati/tutelati ai sensi del Titolo II del D.Lgs. 42/2004.

c) AFFACCI SU SPAZI SCOPERTI NON REGOLAMENTARI

1) Al fine di rispettare quanto previsto dall’art. 5 c. 2 del D.M. 5.7.1975 è necessario che vengano effettuate le rilevazioni illuminotecniche dei locali con le modalità previste dalla normativa e/o dalle norme di buona tecnica e un professionista specializzato redige specifica relazione di rispetto del fattore luce diurna medio FLMD>2 per cento

d) SUPERFICI LOCALI E/O UNITÀ ABITATIVE

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

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

Articolo 47 - Requisiti igienico sanitari dei locali di lavoro

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

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

Articolo 48 -Accessibilità e abbattimento barriere architettoniche

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

Articolo 49 - Requisiti di sicurezza

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

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.

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.

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

Articolo 50 -Sostenibilità degli edifici e dell'ambiente urbano, della città e del territorio

Fatti salvi i casi di legge e fatte salve specifiche disposizioni contenute nel presente articolo e in questo regolamento, quanto di seguito si applica soltanto nei casi di "NUOVI INTERVENTI" di cui al presente regolamento edilizio.

Norme prescrittive – PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI

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

Norme prescrittive – OBBLIGHI PRODUZIONE ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

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

Norme prescrittive – RIDUZIONE DI RIFIUTI

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

Norme prescrittive – RIDUZIONE DEI CONSUMI IDRICI

Negli interventi che riguardino la costruzione e/o il rifacimento degli impianti idrici, sono prescritte soluzioni per favorire il recupero del ciclo delle acque e la riduzione

dei consumi idrici. A tal fine dovranno essere sempre adottati sistemi di rubinetteria finalizzati al risparmio di risorse idriche e dotati di limitatori di flusso e aeratori.

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

Tutti i "NUOVI INTERVENTI" e di "RECUPERO" dovranno prevedere una riduzione dei consumi di acqua potabile del tipo cassette wc a doppio pulsante o "acqua stop", contabilizzazione separata (contatori singoli), miscelatori di flusso dell'acqua e dispositivi frangi-getto e riduttori di flusso, decalficicatori, dispositivi di controllo a tempo applicati ai singoli elementi erogatori (per edifici pubblici o di uso pubblico/collettivo).

Norme prescrittive – INQUINAMENTO ACUSTICO

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

Norme prescrittive – INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

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

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

Art. 51 - Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

Per la disciplina delle sale da gioco si rinvia alla normativa vigente in materia sia a livello nazionale che regionale.

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

Art. 52 - Strade

La disciplina relativa alle strade pubbliche e di uso pubblico è regolata dal vigente Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione. Ai fini dell'applicazione delle norme il C.d.S. vigente definisce Strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

Progettazione: Requisiti prestazioni:

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

a) definire l'inserimento paesaggistico mediante specie vegetali;
b) disporre le strade interne all'insediamento, percorribili dai mezzi di trasporto, in modo da minimizzare l'interazione acustica e non solo con il costruito e con gli spazi esterni fruibili;
c) limitare l'inquinamento acustico mediante barriere preferibilmente vegetali;
d) progettare i sistemi di illuminazione nell'ottica della limitazione dei consumi energetici e limitazione inquinamento luminoso;
e) progettare la connessione della viabilità e di eventuali servizi a corredo della viabilità con il sistema del trasporto pubblico locale;
f) porre attenzione alle interazioni con le piste ciclabili e i marciapiedi e aree pedonali;
g) progettare le connessioni con eventuali aree di sosta e con gli stalli posti anche lungo la fascia stradale;

I proprietari delle strade private devono obbligatoriamente provvedere alla loro manutenzione; nel caso di strade private con servitù di pubblico transito, prima della apertura delle stesse al pubblico transito, deve essere stipulata una convenzione con il Comune, che stabilisca quali siano gli oneri a carico del proprietario.

Le strade e i viali privati devono adattarsi alla configurazione del terreno e garantire buone condizioni di visibilità, di sicurezza e di accessibilità, nonché adeguate opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.

Art. 53 - Portici e sottopassaggi

Portici/porticati e loggiati

Fermo restando la definizione uniforme di cui al DPGR 39/r/2018, sono strutture architettoniche poste a quota stradale o del marciapiede o, comunque, alla quota del piano terreno dell'edificio formata da una serie di colonne o pilastri che sorreggono una copertura. Sono delimitate, in almeno uno dei suoi lati da pareti continue, anche inter-

rotte da porte o finestre; costituisce un ambiente di passaggio coperto lungo le vie e intorno alle piazze rappresentando talvolta elemento architettonico distintivo di facciate.

Il porticato dovrà rispettare le dimensioni di cui allo strumento urbanistico e delle norme vigenti. Inoltre, dovrà essere realizzato rispettando la tecnica costruttiva e la tipologia formale del fabbricato e del contesto in cui si trova.

Sia i porticati che i loggiati possono essere destinati al pubblico passaggio. Nel caso di uso pubblico la larghezza minima dei nuovi portici o loggiati non potrà essere inferiore a ml. 3.00, l'altezza non dovrà essere inferiore a ml. 3.50 e superiore a ml. 6.50 dal piano del marciapiede; in caso di portici o loggiati ad archi o volte, l'altezza sarà misurata all'imposta.

Le pavimentazioni dei portici e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucciolevole con indice antiscivolo vigente al momento della posa della pavimentazione.

I porticati e loggiati adibiti al pubblico passaggio non sono computati ai fini della superficie lorda di pavimento.

I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.

Gli interventi manutentivi dei porticati e/o gallerie, costantemente aperti al pubblico passaggio, sono a carico dei privati.

Sottopassaggi

Il Sottopassaggio è un'opera stradale che permette di passare da una parte all'altra di una strada senza attraversarla in superficie ma passando al disotto di essa ed è più spesso riferito al passaggio dei soli pedoni per consentire l'attraversamento sotterraneo degli incroci stradali.

Art. 54 - Piste ciclabili

Per quanto di seguito non previsto si rimanda alle disposizioni normative e regolamentari nazionali e/o regionali in materia.

Le piste ciclabili sono gli spazi dedicati al transito delle biciclette, distinte in ragione del loro diverso uso prevalente. La rete delle piste ciclabili esistenti e nuove deve essere individuata negli strumenti urbanistici o con apposito progetto.

La riconoscibilità dei loro tracciati deve avvenire mediante elementi divisori non valicabili dalle autovetture, possibilmente di natura vegetale (alberature, aiuole, ecc.) oppure con l'uso dei colori.

Art. 55 - Aree per parcheggio

Ai fini del presente regolamento lo spazio di un posto auto comprensivo degli spazi di manovra si considera convenzionalmente pari a 25 mq. Ai sensi del D.P.R.

495/1992 le dimensioni minime del posto auto dovranno essere pari a ml 2,30x4,50, ciò nonostante si ritiene di assumere come misura di riferimento 2,50x5,00 m..

Le aree a parcheggio devono:

- garantire la tutela storica ed ambientale nelle zone vincolate e/o nei Nuclei che presentano Edilizia di Antica Formazione (art. 20 delle NTA del POC);
- rispettare prioritariamente le prescrizioni ed indicazioni del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione, sia in caso di riqualificazione che di realizzazione delle stesse;
- avere pavimentazioni del tipo drenante e permeabile e antisdrucciolevole;
- garantire elevati livelli di accessibilità da parte di tutti i cittadini e utenti tramite assenza di barriere architettoniche (fisiche o percettive), in riferimento alla generalità degli utenti ed in particolare agli utenti deboli;
- dovranno essere specificamente orientati al contenimento dei costi di manutenzione;
- dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali,
- avere impianti di illuminazione opportunamente schermati e orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico (luci a Led e bianche);
- Essere realizzati in modo da rendere semplice e sicuro la reimmissione nei flussi di traffico.

Art. 56 - Piazze e aree pedonalizzate

Le Piazze e le aree pedonalizzate devono:

- garantire la presenza di elementi di protezione rispetto alla viabilità e ai pedoni (regolamentazione della circolazione, segnaletica, dissuasori...), tenendo conto comunque dell'accessibilità ai mezzi di emergenza;
- garantire l'accesso ed il transito pedonale in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche, garantendo la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con elementi di qualsiasi genere;
- non consentire l'accesso a cicli e motocicli;
- garantire la tutela storica ed ambientale nelle zone vincolate e/o nei Nuclei che presentano Edilizia di Antica Formazione (art. 20 delle NTA del POC);
- riqualificare e progettare le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione garantendo un'elevata qualità urbana con particolare riguardo all'uso di materiali tradizionali. In particolare, le pavimentazioni devono essere curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della migliore fruizione;

- assicurare per tutti gli interventi un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa, pietra o calcestruzzo;
- garantire il contenimento dei costi di manutenzione;

Art. 57 - Passaggi pedonali e marciapiedi

I passaggi pedonali ed i marciapiedi devono garantire elevati livelli di accessibilità da parte di tutti i cittadini e utenti dei servizi e degli spazi di uso pubblico.

I progetti per la realizzazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche o per successivi interventi di riqualificazione, adeguamento e/o ampliamento dovranno rispettare i seguenti requisiti:

- garantire l'assenza di barriere architettoniche (fisiche o percettive), in riferimento alla generalità degli utenti ed in particolare agli utenti deboli;
- rispettare criteri unitari, omogenei ed organici con il contesto urbano, storico ed ambientale.
- elevato grado di comfort e di sicurezza, anche con particolare riferimento all'illuminazione.
- assicurare per tutti gli interventi un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni.
- garantire il contenimento dei costi di manutenzione.

Tutti gli spazi pubblici scoperti pavimentati devono essere prioritariamente realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione ed il corretto deflusso delle acque meteoriche.

Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal comune. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, dislivello non superiore a 0,25 m e pendenza massima non superiore al 5%.

Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.

E' fatto obbligo nell'esecuzione o rifacimento del manto stradale, di raccordare, a regola d'arte e senza che resti alcuno scalino, tutte le rampe e gli scivoli pedonali nel tratto interessato agli interventi.

Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, i marciapiedi ed i passaggi pedonali devono essere protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.

E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapedonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada".

I passi carrai ed uscite per autorimesse devono essere autorizzati dall'ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrai può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carraio non deve essere inferiore a 2,50 m e superiore a 10,00 m, la distanza da un altro passo carraio non deve essere inferiore a 0.50 m e la distanza dal confine con proprietà private non deve essere inferiore a 0,50 m.

Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 5,00 ml (art. 46 c. 4 Codice della Strada) o in alternativa il cancello deve essere automatizzato con comando a distanza.

L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni e salvo indicazioni contrarie di natura tecnica.

Gli accessi carrai esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi precedenti sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implichino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.

Nei nuovi insediamenti produttivi deve essere in ogni caso garantita, ed idoneamente dimostrata in sede progettuale, la capacità di passaggio dei mezzi pesanti inerenti all’attività produttiva.

È consentito derogare dall’arretramento degli accessi e dall’utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato. Sono comunque fatte salve le norme relative al Codice della Strada.

Quando, per accedere dall'interno di un edificio o di una proprietà alla sede stradale (compreso il marciapiede) od altra area pubblica in genere, sia necessario superare un dislivello, le rampe non dovranno avere una pendenza superiore al 20% e, qualora non ci siano impedimenti tecnici o di fattibilità, dovranno terminare con un tratto pianeggiante di almeno 3 metri. In ogni caso la realizzazione di dette rampe non dovrà

interessare la sede stradale (compreso il marciapiede) od altra area pubblica in genere.

È concessa a spese dell'edificante, su controllo del Comune, la formazione di un passo carrabile nella cordonatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli, purché intercorrano le distanze minime stabilite dal codice della strada.

Art. 58 - Chioschi/dehors su suolo pubblico

I chioschi sono piccole costruzioni o prefabbricati e strutturalmente durevoli adibiti ad usi diversi da collocarsi sul suolo pubblico con carattere provvisorio.

La loro collocazione è subordinata all'assegnazione del suolo pubblico da parte degli organi competenti nel rispetto delle norme e regolamenti vigenti.

Art. 59 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato

Si rimanda alla disciplina di cui al Regolamento Canone Unico Patrimoniale approvato con delibera CC n° 7 del 28/04/2021, di cui al seguente link:

https://comunefosdinovo.it/regolamento/regolamento-canone-unico-patrimoniale/

Art. 60 - Recinzioni

Le aree scoperte non fronteggianti le strade pubbliche, le divisioni tra giardini, cortili o distacchi, sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, dovranno essere concluse con recinzioni realizzate con siepi vive autoctone, o con rete metallica plastificata integrata con piante da siepe in prevalenza autoctone allevate in forma libera, dell'altezza massima di mt. 2,00. La parte inferiore della recinzione potrà essere realizzata con un paramento in muratura purché di altezza non superiore a mt. 0,30.

Le aree private fronteggianti piazze e vie pubbliche dovranno necessariamente essere delimitate da recinzioni realizzate con un paramento in muratura purché di altezza non superiore ad 0,60 mt. con sovrastante elemento decorativo (cancellata o rete metallica) coerente con il contesto ambientale ed urbanistico circostante,integrata con piante da siepe in prevalenza autoctone, fino ad una altezza complessiva di mt. 2.

Sono consentite recinzioni metalliche rigide, con altezza massima 2 metri sul fronte privato e recinzioni con siepi.

Per le aree in "Territorio rurale" vale quanto disposto all'art. 37 delle N.T.A del Piano Operativo Comunale.

Art. 61 - Numerazione civica e targhe

Ogni accesso che dallo spazio pubblico di circolazione immetta all'interno di aree o locali privati ovvero di fabbricati di qualsiasi genere, viene contraddistinto dal Co-

mune con un proprio numero civico. Il relativo indicatore deve essere apposto a cura e spese del proprietario dell'immobile o dell'amministratore del condominio.

Nel caso in cui l'indicatore risulti danneggiato o poco visibile, il proprietario ha l'obbligo di ripristinarlo.

In particolari zone di pregio che l'Amministrazione comunale intende salvaguardare, l'indicatore del numero civico può essere fornito da quest'ultima, obbligatoriamente con spese a carico del proprietario beneficiario.

L'assegnazione del numero civico spetta, in via ordinaria, al Comune.

Nel caso di realizzazione di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi vani d'ingresso in fabbricati esistenti, i proprietari devono fare richiesta al Comune, di attribuzione dei numeri civici, da collocarsi in corrispondenza dei vani di ingresso dei predetti fabbricati. In occasione della costruzione di nuovi fabbricati ovvero della ristrutturazione completa o parziale di alcune unità immobiliari, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, relativi alle singole unità immobiliari, i quali devono essere apposti a cura e spese del proprietario stesso.

Il numero civico dovrà essere collocato a destra dell'ingresso (visto dalla strada) e ad un'altezza di circa metri 2, nel caso che l'accesso sia diretto sulla strada; nel caso di recinzione esterna il numero dovrà essere posizionato a destra del cancello ad un'altezza minima di cm. 90.

In caso di demolizione di fabbricati che non dovranno essere ricostruiti o in caso di soppressione di porte esterne di accesso il proprietario dovrà notificare al Comune il numero civico o i numeri civici che verranno ad essere aboliti.

Il Comune, nel rispetto delle disposizioni di legge, ha facoltà di apporre lapidi o targhe commemorative di personalità celebri o di eventi storici sui prospetti stradali degli edifici.

Qualora sia demolito un immobile dove si trovano affisse lapidi, stemmi e cose simili di pubblico interesse, i proprietari hanno l'obbligo di consegnarle al Comune, salvi gli eventuali diritti di proprietà.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di applicare o far applicare a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, sulle fronti degli edifici di qualsiasi natura prospettanti gli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici ed in particolare:

- targhe indicanti il nome delle vie, piazze, corsi, vicoli o altri spazi pubblici;
- mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, sostegni per fili conduttori elettrici;
- cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli apparecchi e gli indicatori di cui sopra, non potranno rimuoverli o sottrarli alla pubblica vista.

I proprietari prima di iniziare eventuali lavori nella parte dell'edificio dove sono apposte tabelle, apparecchi indicatori o gli altri elementi di cui sopra, dovranno darne avviso al Comune che prescriverà i provvedimenti necessari.

CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art. 62 - Aree verdi

Le aree a verde svolgono funzioni ornamentali, di riequilibrio atmosferico, di svago, di sport, di riposo, di schermo, di contenimento dei terreni, con effetti positivi sulla salute umana e sul benessere, nonché sull'immagine dei luoghi.

In ordine al loro ruolo, il presente Regolamento Edilizio individua diversi tipi di aree a verde.

Oltre quanto disposto specificatamente per ogni tipo di verde, le sistemazioni delle nuove aree verdi e di quelle esistenti devono sempre osservare le prescrizioni relative alla loro natura e alla disposizione degli alberi (regolare, a macchia, a filare, ecc.).

Il Comune è dotato di apposito Regolamento sull'utilizzo e la gestione delle aree verdi pubbliche ai fini della tutela e della manutenzione delle stesse e delle componenti vegetazionali del territorio comunale, che indica regole per l'abbattimento, per le potature e capitozzate degli alberi, per la salvaguardia delle alberature. link:

https://comunefosdinovo.it/wp-content/uploads/sites/62/2021/07/REGOLAMENTO-USO-AREE-VERDI5b8a.pdf

Sono sempre ammessi, di iniziativa sia pubblica che privata, progetti di riqualificazione del verde, comunque approvati dall'Amministrazione Comunale, per produrre un miglioramento ambientale anche attraverso un incremento della superficie a verde e del patrimonio arboreo dell'area interessata.

Le aree verdi possono essere quelle riguardanti il Verde attrezzato adibite a verde pubblico esistente soggette a progettazione, di norma pubblica. Le aree a Verde attrezzato hanno anche valore ecologico e naturale per le quali si persegue la conservazione dell'assetto esistente.

Il Comune riconosce l'importanza del verde urbano pubblico e privato e degli spazi aperti in genere, quali elementi fondamentali del paesaggio e come componente strutturale per il miglioramento della qualità urbana e delle condizioni di benessere dei cittadini. Il verde pubblico urbano è curato dal Comune per assicurarne la conservazione e la fruizione pubblica in condizioni di decoro e sicurezza, anche mediante forme di collaborazione e/o sponsorizzazione con aziende, associazioni, ecc..

Le aree a verde privato devono essere mantenute negli usi attuali, a giardino o come semplice pertinenza. Il verde esistente deve essere mantenuto e reintegrato in caso di morte o deperimento.

Art. 63 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

Al fine di garantire elevati livelli di accessibilità da parte di tutti i cittadini e utenti dei servizi e degli spazi di uso pubblico, per la loro riqualificazione, adeguamento e/o ampliamento devono rispettare i seguenti requisiti:

- rendere servizi e spazi compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti;
- elevato grado di comfort e di sicurezza, anche con particolare riferimento all'illuminazione;
- assenza di barriere architettoniche (fisiche o percettive), in riferimento alla generalità degli utenti ed in particolare agli utenti deboli, cioè persone disabili, persone con traumi temporanei, donne in stato interessante, bambini, persone con bambini piccoli, persone anziane;
- dotazione di elementi di sostegno e di linee guida nei percorsi per facilitarne la percorribilità;
- predisposizione di idonei spazi per la sosta, anche per le biciclette;
- individuazione di sistemi per la raccolta dei rifiuti;
- devono essere orientati al contenimento dei costi di manutenzione.
- prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, adottando misure di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico.
- presenza di recinzione o di strutture di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili, privilegiando elementi vegetazionali quali alberature e siepi, sempreché di altezza tale da non impedire la sorveglianza e la sicurezza; a seconda delle specifiche situazioni, il trattamento dei margini dovrà valutare le esigenze di schermatura o trasparenza visiva, di protezione dai venti, di protezione acustica, di penetrabilità pedonale ecc.;
- individuazione di aree ombreggiate per maggiore comfort nei mesi estivi;
- coerenza dell'articolazione funzionale con la morfologia naturale del terreno e con la tutela del paesaggio e con i suoi elementi consolidati, comprese le specie vegetazionali autoctone o naturalizzate;

Nei parchi urbani non devono essere abbattuti gli esemplari arborei di dimensioni ed età tali da rappresentare un riferimento morfologico. Le sostituzioni di singole piante malate dovranno avvenire con esemplari della medesima specie o, se introvabili, con specie vicarianti e analoghe per portamento, struttura, cromatismo.

Qualsiasi modifica delle aree verdi di cui sopra deve avvenire nel rispetto di quanto previsto nel presente regolamento e previa presentazione di un progetto di tutela e valorizzazione del patrimonio vegetale accompagnato da adeguata documentazione tecnica.

Sono comunque fatte salve le disposizioni generali e puntuali vigenti per gli interventi in zone sottoposte a vincolo paesaggistico.

Art. 64 - Orti urbani

Il Comune mette a disposizione aree di proprietà pubblica non necessarie ad altri fini per consentirne l'utilizzo, a soggetti che ne facciano richiesta, per lo svolgimento di attività agricole (produzione di fiori, frutti e ortaggi) per autoconsumo.

Art. 65 - Parchi e percorsi in territorio rurale

In questi ambiti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione o di nuova realizzazione di percorsi pedonali per il trekking, ciclabili e ippovie.

Sono inoltre consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici e territoriali sovraordinati.

Art. 66 - Sentieri

Il Comune promuove il mantenimento di un sistema di sentieri diffuso e qualificato, in particolare come connessione tra il territorio “Interno” e “Collinare” e tra le vallate.

I sentieri pubblici e di uso pubblico presenti nel territorio comunale non possono essere chiusi con recinzioni o sbarramenti e sono mantenuti in condizioni di percorribilità pedonale, ciclabile e per ippovie.

La rete capillare delle relazioni tra i crinali e la loro morfologia, la vegetazione e alle sistemazioni agrarie, forma la struttura profonda del territorio che può diventare la base per l’organizzazione di una rete di percorsi trekking e cicloturistica comunale di itinerari guidati per la conoscenza delle emergenze storico-ambientali

Nei sentieri deve essere evitata ogni alterazione della integrità visuale e ogni destinazione d'uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e deve essere perseguita la riqualificazione del contesto assicurando le migliori condizioni di conservazione e fruizione pubblica.

È fatto obbligo ai proprietari frontisti di tenere puliti e praticabili i sentieri poderali di loro competenza ed i percorsi all'interno delle aree prative o boschive del territorio.

Sono comunque fatte salve le disposizioni generali e puntuali vigenti per gli interventi in zone sottoposte a vincolo paesaggistico.

Art. 67 - Tutela del suolo e del sottosuolo

Nei progetti e nell‘esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modifichino il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle ac-

que nelle aree scoperte adiacenti, secondo le vigenti disposizioni sulla permeabilità dei suoli.

E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza le prescritte autorizzazioni delle autorità idrauliche.

CAPO IV – INFRASTRUTTURE, SERVIZI E RETI TECNOLOGICHE

Art. 68 - Rete e impianti di Approvvigionamento idrico, fognari e di depurazione delle acque

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico e lo scarico di acque nel sistema fognario si rinvia integralmente alle disposizioni dell'Autorità Idrica Toscana e del Gestore del Servizio idrico integrato.

Per quanto riguarda lo scarico di acque al di fuori del sistema fognario si rinvia integralmente alle disposizioni del Capo II della disciplina sugli scarichi di cui di cui al D.Lgs. 152/2006.

Art. 69 - Depurazione e smaltimento delle acque piovane, reflue

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui agli articoli 73 e seguenti del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e delle leggi regionali vigenti e scelti secondo le norme vigenti di tutela della falda idrica e delle osservazioni tecniche della ASL competente.

Art. 70 - Fumi

Fatte salve le disposizioni normative che ammettono scarichi a parete, qualunque tipo di impianto che emetta in atmosfera, ad esclusione degli impianti di climatizzazione, è munito di canna fumaria, indipendente, prolungata per almeno un metro oltre la copertura. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

Art. 71 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

Nel caso di progetti di nuove costruzioni o di demolizione e ricostruzione, devono essere individuati spazi destinati esclusivamente all'ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani all'interno degli edifici e nelle relative aree pertinenziali.

L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi, in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e al numero di utenti previsti e/o insedia-

ti, devono essere concordati in fase progettuale con l'ente gestore del servizio e devono essere opportunamente mitigati al fine di nascondere, per quanto possibile, alla vista i contenitori, in relazione alle caratteristiche architettoniche e/o del contesto di inserimento, anche ricorrendo all'utilizzo di specie vegetali.

I contenitori per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio.

Art. 72 - Distribuzione dell'energia elettrica

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti elettrici sono regolati dalla legislazione vigente in materia.

Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

Art. 73 - Distribuzione del gas

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla legislazione vigente in materia.

Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti per legge. Tutti gli impianti di riscaldamento, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, devono

essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

Art. 74 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, cogenerazione e reti di teleriscaldamento

L'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrico deve essere conforme a quanto prescritto dalle normative di settore vigenti sia per quanto riguarda la destinazione d'uso degli immobili che la tipologia dell'intervento previsto sul fabbricato.

E' sempre ammesso l'uso di fonti rinnovabili anche in assenza di interventi edilizi.

La produzione di energia da fonti rinnovabili per tutti gli edifici di tipo residenziale e non residenziale deve avvenire obbligatoriamente nella misura minima prevista dalla vigente normativa di riferimento.

Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli ricostruiti a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o di sostituzione, deve essere prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 KW per ciascuna unità abitativa.

Le leggi e i regolamenti regionali stabiliscono le modalità di ottenimento delle prescritte autorizzazioni per le diverse tipologie di infrastrutture tecnologiche che si intende realizzare per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché la compatibilità di queste ultime con i siti di installazione.

Efficienza impianti illuminazione

Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale, è obbligatorio:

- installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati in modo non continuativo, ad esclusione degli apparecchi illuminanti per l'illuminazione di sicurezza;
- parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale;
- utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal Regolamento UE 874/2012) o migliore.

Impianti di produzione del calore

A partire dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, nel caso di nuova costruzione di edifici pubblici o privati (ivi compresi quelli ricostruiti a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o di sostituzione), è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica. L'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da produrre annualmente un quantitativo di energia, con l'utilizzo delle predette fonti di energia rinnovabile, pari ad almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nel caso di installazione di caldaia a condensazione avente portata termica superiore a 100 kW, l'acqua di condensa raccolta nel generatore di calore e nel sistema di evacuazione dei prodotti della combustione deve essere inviata ad un neutralizzatore di condensa in grado di aumentare il PH della condensa fino a neutralizzarla; la tubazione di scarico della condensa, convogliata alla rete fognaria pubblica delle acque nere, deve essere ispezionabile e deve consentire il prelievo dell'acqua.

Art. 75 - Telecomunicazioni

Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli ricostruiti a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o di sostituzione, dovrà essere installato un unico impianto centralizzato di antenne.

L'installazione di parabole televisive è consentita esclusivamente sulla copertura dei fabbricati e dovranno essere di materiale trasparente o di colore rosso mattone quando installate su coperture in manto di laterizio.

CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 76 - Salvaguardia del decoro urbano

In presenza di comprovate e perduranti situazioni di degrado su aree o edifici privati prospettanti sullo spazio pubblico, l'Amministrazione comunale potrà emettere apposita ordinanza finalizzata all'eliminazione delle stesse.

http://www.comunefosdinovo.it/atti_documenti/nuova_sezione_1/regolamento_polizia_urbana.aspx

Art. 77 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

Nel restauro di facciata nel centro storico è fatto obbligo restaurare gli elementi decorativi e i particolari architettonici sia in materiale lapideo naturale o artificiale sia in cotto, destinato ad essere in vista o intonacato come: cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, bugnati ecc., e ugualmente le decorazioni religiose e non, sia emergenti dalla facciata sia alloggiate in nicchie o edicole. Per le parti lapidee a vista è consentito il consolidamento, l'eventuale tassellatura e sostituzione per parti. In casi eccezionali e comunque per particolari architettonici non di grande pregio artistico, è prevista, la integrazione di lacune parziali a mezzo di stucco di calce di polvere di marmo e pietra. In ogni caso è basilare riproporre il cromatismo e la patina delle parti lapidee originali. Nel restauro di facciata non è consentita la apposizione di soglie e davanzali in materiale non consueto nel centro storico o non presente già in facciata. E' tollerata invece la formazione di copertine in piombo o rame a protezione di parti aggettanti delle facciate.

Art. 78 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

a) aggetti e sporgenze superiori a cm 12 fino all'altezza di m 2,40 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m 2,40 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m 4,50 se la strada ne è priva.

Fanno eccezione le porte di uscita di sicurezza imposte da norme di prevenzione incendi dei locali di uso pubblico. In tal caso, dette chiusure, dovranno essere realizzate a scorrimento e solidamente assicurate in modo da non essere di eventuale pericolo.

Cornicioni, sporgenze dei tetti e simili non potranno essere maggiori di m 1,20.

I balconi e le pensiline aggettanti sulle strade pubbliche sono ammessi soltanto quando hanno una sporgenza massima di m 1,50 e siano contenuti entro 30 cm. dal filo esterno del marciapiede. In caso di inserimento di nuovi balconi su edifici già provvisti, potrà essere mantenuto l'allineamento orizzontale preesistente

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano la larghezza non inferiore a m 6,00.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m 3,50 dal piano di marciapiede, od a m. 4,50 dal piano stradale, se non è previsto un marciapiede di larghezza pari o superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non devono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco. I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m 3,00.

Art. 79 - Allineamenti

Gli edifici sia pubblici che privati e le eventuali aree di servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni bisogna tener conto degli edifici limitrofi nel senso che bisogna tendere ad un decoroso livellamento di altezze delle quote di imposta dei solai e delle aperture. Vanno inoltre preferibilmente rispettati gli allineamenti delle fronti stradali esistenti se non diversamente stabilito dalle norme tecniche dello strumento urbanistico generale comunale.

L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata. La definizione degli allineamenti può essere precisata nelle norme tecniche di attuazione degli piani urbanistici generali e esecutivi.

Art. 80 - Tinteggiature delle facciate

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

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

Art. 81 - Coperture degli edifici

Nella zona di interesse storico ("Tessuto consolidato di antica formazione" del Piano Operativo Comunale) le coperture devono mantenere le stesse caratteristiche costruttive e di materiali esistenti. Il manto di copertura deve essere realizzato con coppi in laterizio e/o tegole, le opere di lattoneria (scossaline, gronde, pluviali) in rame o lamiera preverniciata.

Nelle zone di completamento il manto di copertura deve essere realizzato con tegole in laterizio.

I piani attuativi, compresi i comparti esistenti, possono precisare l'impiego di specifici materiali ed indicare le tipologie delle coperture ammesse per zone e/o edifici , al fine di conseguire il miglior inserimento rispetto al contesto e alla morfologia urbana.

Le coperture piane sono consentite solo se giustificate dall'inserimento del contesto paesaggistico ed architettonico e nei limiti di quanto imposto dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Art. 82 - Illuminazione pubblica

Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere dotati di adeguati impianti di pubblica illuminazione, realizzati nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

Negli impianti di nuova costruzione devono essere applicate tecnologie che garantiscano il risparmio energetico, la riduzione dell'inquinamento luminoso e la flessibilità dell'impianto per eventuali modificazioni dello stesso. La progettazione dei nuovi impianti di pubblica illuminazione e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere negli ambiti territoriali individuati dal Piano Strutturale, oltre all'illuminazione stradale, anche l'illuminazione dei percorsi e delle aree pedonali, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti pedonali.

La progettazione deve prevedere il calcolo e la quantificazione dell'efficienza luminosa, della forma del Diagramma fotometrico, della luminosità e, nelle zone a verde e negli ambiti di valore artistico o ambientale, dovrà essere posta particolare attenzione alla resa cromatica dei corpi illuminanti.

I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m 5,00. Sui percorsi perdonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore ma non più in basso di m 3,00. Sono fatti salvi i progetti di opere pubbliche che prevedono illuminazione calpestabile, segnapassi e giochi di luce.

Sui pali della pubblica illuminazione è vietato apporre installazioni di qualsiasi tipo (cartelli, striscioni, luminarie e simili) senza la previa autorizzazione comunale del servizio lavori pubblici o dell'Ente gestore la Pubblica Illuminazione.

Art. 83 - Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici)

E’ proibito inderogabilmente collocare o far sboccare sulle fronti dei fabbricati prospicienti sul suolo pubblico, i condotti del fumo dei camini, dei caloriferi o dello scarico dei motori a gas o a vapore.

Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, igrometriche, di velocità e di purezza dell'aria, idonee ad assicurare il benessere delle persone. Le prese d'aria, esterne devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno m. 3,00 dal suolo se si trovano all'interno dei cortili e ad almeno m. 6,00 se su spazi pubblici.

La distanza da camini o altre fonti di emissione deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento. L'impianto di condizionamento deve essere dotato di strumentazione di tipo automatico per i controlli di sicurezza e di funzionamento.

E' vietato l'uso di impianti di abbattimento dei fumi funzionanti secondo il ciclo a umido che comporti scarico, anche parziale, delle sostanze derivanti dal processo adottato nelle pubbliche fognature o nei corsi d'acqua. Il materiale che si raccoglie nei dispositivi di abbattimento o di depurazione dei fumi deve essere periodicamente raccolto, asportato e consegnato per lo smaltimento, nel rispetto della normativa vigente per la tipologia del rifiuto, ai servizi di nettezza urbana, separatamente da altri rifiuti e racchiuso in sacchi impermeabili.

All'interno dell'abitazione e vietata l'installazione di apparecchi a combustione a fiamma libera per uso sanitario e riscaldamento ambienti.

I focolai, le stufe, le caldaie etc., saranno poste sopra materiali incombustibili. Ogni apparecchio di combustione avrà una propria canna fumaria, isolate dalle altre, prolungatesi oltre il tetto per almeno un metro e terminante con un fumaiolo in muratura o di altro materiale idoneo.

Nei tratti di attraversamento del tetto, dei solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo o di calore debbono essere isolati con una contro canna, un’intercapedine di almeno cm 3 per la circolazione dell’aria. E’ vietato far esalare il fumo inferiormente al tetto e stabilire condotti di fumo con tubi esterni ai muri prospicienti il suolo pubblico. Il vapore che si scarica da motori o da altri apparecchi a vapore, nonché i gas provenienti dalle motrici, debbono scaricarsi attraverso il camino del fumo od altri a mezzo di appositi altri tubi che si innalzino verticalmente oltre il culmine dei tetti dei fabbricati circostanti. Le condutture e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell’interno degli edifici debbono essere collocati esternamente alle pareti e riuscire facilmente controllabili. È comunque vietato collocare tubi del gas nel vano delle scale.

Le condutture e gli impianti elettrici risponderanno alle norme e prescrizioni di sicurezza vigenti.

Nello scantinato i locali caldaia per il riscaldamento, motori ascensori ed altri eventuali servizi della casa debbono essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l’esterno.

In considerazione alla tipologia di intervento il progetto, l'installazione e l'attivazione di impianti termici, compresi quelli per usi domestici, deve rispettare le disposizioni previste dalla disciplina vigente in materia nonché le specifiche norme di sicurezza relative alla progettazione, alla realizzazione ed al collaudo degli impianti stessi.

Per l'installazione e l'attivazione degli impianti termico/domestico alimentati a gas metano di rete o con bombole G.P.L., dovranno essere osservate le norme tecniche e di sicurezza emanate in conformità alle specifiche norme UNI.

Le caldaie murali, collocate all'esterno degli edifici, dovranno essere incassate e comunque occultate anche con appositi armadietti che per materiali e colori siano coerenti con la finitura della facciata; le schermature delle caldaie dovranno avere una tipologia uniforme, se collocate sullo stesso fronte.

I fumi prodotti da caldaie o da apparecchi di combustione in genere devono essere allontanati dai locali con le modalità indicate dalla normativa vigente in materia.

Nella installazione di nuovi impianti termici e nella sostituzione di quelli esistenti (compresa la mera sostituzione del generatore) è prescritto l'utilizzo di caldaie a condensazione ad alto rendimento energetico.

La realizzazione di canne fumarie è ammessa solo all'interno dell'involucro edilizio ad eccezione di quelle poste sul patrimonio edilizio esistente per le quali valgono le disposizioni successive:

- non è ammessa la realizzazione di canne fumarie sulle facciate prospicienti o prospettanti la pubblica via o gli spazi pubblici
- è consentita l'installazione di canne fumarie sui fronti tergali; in caso di oggettiva impossibilità è consentita l'installazione sui fronti laterali, ancorché visibili dalla pubblica via, opportunamente integrate con le finiture del fabbricato e comunque sempre raggruppate;
- l'andamento sia rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura;

Per i focolari ed i camini collegati ad impianti di attività produttive in genere si dovranno rispettare le normative in vigore e dovranno essere installati tutti i dispositivi di trattamento dei fumi prescritti dagli organi competenti.

Impianti tecnologici a vista quali, impianti di condizionamento o climatizzazione, gruppi di refrigeramento e simili, ad esclusione degli apparecchi di sicurezza (telecamere, sirene di allarme, ecc.) non possono essere apposti sulle coperture, sulle facciate e sui balconi prospicienti la pubblica via; in ogni caso non possono risultare visibili dallo spazio esterno e devono ispirarsi al principio della salvaguardia e del decoro dell'immobile e del rispetto dell'impatto visivo e ambientale. Possono, invece, essere posti sui prospetti posteriori, fermo restando che essi non risultino visibili dalla pubblica via. Nei prospetti visibili dalla pubblica via è ammessa la loro installazione all'interno delle bucature (terrazze con parapetto, nicchie occultate con griglie a filo muro, arredi, ecc.) a condizione che l'impianto sia opportunamente mimetizzato da schermature. Le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportu-

namente raccordate alla rete fognaria nera e se esterne, integrate alla facciata e tinteggiate dello stesso colore. Soluzioni diverse da quanto prescritto sono consentite per dimostrata impossibilità oggettiva del rispetto di dette norme.

Art. 84 - Serramenti esterni degli edifici

In sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, l'Autorità comunale, può imporre la realizzazione dei serramenti con specifici materiali e coloriture, fatto salvo quanto previsto all'allegato A "Tinteggiature delle facciate".

I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 1 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implichino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

Per gli infissi degli edifici è ammesso l'utilizzo di qualsiasi materiale ad eccezione dell'alluminio anodizzato nelle tinte bronzo o alluminio.

Le inferriate sporgenti non potranno comunque superare i cm 10 dal filo muro.

Laddove non diversamente stabilito dalle presenti norme, le chiusure di logge, balconi e terrazzi potranno essere autorizzate solo nell'ambito di interventi di Ristrutturazione edilizia e dovranno essere realizzati con materiali idonei e stabilmente ancorati all'edificio.

Il rinnovo e la sostituzione dei serramenti esterni delle singole unità immobiliari residenziali e non residenziali (negozi, esercizi commerciali, attività artigianali e produttive, etc.), realizzati nell'ambito di interventi soggetti ad attività libera, dovranno comunque rispettare il decoro dell'edificio e la omogeneità delle soluzioni adottate.

Art. 85 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

L'apposizione di insegne, tende, targhe, scritte luminose, vetrine, bacheche, lampade, nonché qualsiasi altro oggetto che voglia essere esposto o affisso all'esterno degli edifici fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, purché tale apposizione non comporti l'esecuzione di opere edili, è disciplinata da apposita regolamentazione comunale, ove esistente. In assenza delle suddette regolamentazioni dovranno essere comunque rispettate le seguenti disposizioni:

a) tali elementi non debbono in alcun modo alterare o coprire gli elementi architettonici degli edifici, arrecare pregiudizio all'estetica e alla viabilità.

b) ogni elemento aggettante sul suolo pubblico o di uso pubblico, qualora superi la sporgenza di cm. 10, dovrà essere posto ad un'altezza minima di m. 2,40 dal piano del marciapiede e dovrà essere arretrato di almeno 30 cm. dalla verticale in alzata del filo esterno del marciapiede stesso e comunque non deve creare pericolo o impedimento per il passaggio dei mezzi.

c) nelle aree pedonali urbane per l'installazione di qualsiasi elemento deve essere chiesto il parere preventivo all'ufficio comunale competente e comunque non deve creare pericolo o impedimento per il passaggio dei mezzi.

Art. 86 - Cartelloni pubblicitari

Per l'installazione di cartelloni pubblicitari si rinvia al regolamento comunale "Canone Unico Patrimoniale".

Il testo approvato di tale regolamento sarà parte integrante del presente articolo.

Per i cartelloni esistenti regolarmente autorizzati è possibile, tramite semplice comunicazione, la sostituzione del pannello con il messaggio pubblicitario e l'eventuale manutenzione della struttura.

Sono in ogni caso fatte salve le norme del Codice della Strada e del suo Regolamento di esecuzione e delle Norme sul Paesaggio.

Art. 87 - Muri di cinta e recinzioni

I muri di cinta e le recinzioni poste su strada devono comunque rispettare gli allineamenti esistenti o previsti da strumenti attuativi.

Nel "Territorio rurale" sono consentite recinzioni in rete metallica e pali in acciaio o legno nonché sono consentite tutte le recinzioni del tipo toscano in legno. Tali recinzioni devono essere schermate con idonee essenze arboree locali.

Nel caso di recinzione di edifici residenziali valgono le disposizioni relative al sistema insediativo di cui al precedente art. 60.

Nei terreni agricoli i tradizionali elementi divisori e di confine quali: filari di alberi, alberi isolati, siepi, chiusure di vario tipo, staccionate, arginature, fossi, muri di recinzione in pietra o intonacati, fondamentali nel disegno del paesaggio agrario toscano, devono essere conservati se ancora presenti e per quanto possibile ripristinati.

Sono vietati tagli o sostituzioni di alberi di alto fusto, fatti salvi i casi di malattie o senescenza e gli interventi di potatura e manutenzione. La vegetazione dovrà avere una funzione di decoro, di protezione dagli smottamenti su terrazzi e ciglioni, dai venti, dall'erosione, di ripopolamento faunistico.

Devono essere favoriti i progetti di riordino fondiario che prevedano il ripristino o la creazione di siepi con uso di specie autoctone.

Sono vietate le nuove recinzioni complete dei fondi agrari se:

a) non garantiscono l'attraversamento delle strade di uso pubblico o dichiarate di uso pubblico e delle strade vicinali di uso privato interpoderali;

b) non garantiscono il libero scorrimento dei corsi d'acqua;

c) non garantiscono l'accessibilità ai boschi, ai beni architettonici e paesaggistici;

d) poste a distanza inferiore a m 1,00 dal limite della carreggiata di strade pubbliche e di uso pubblico.

Sono ammesse le recinzioni per gli allevamenti di animali allo stato brado preferibilmente se realizzate con staccionate e palizzate di legno, senza opere e/o manufatti cementizi, non più alte di m 1,50/,200.

Le recinzioni, per fondi da chiudere con una superficie inferiore a mq. 500, sono ammesse solo se:

- necessarie per l'allevamento degli animali da cortile;
- necessarie per il ricovero e la custodia dei cani;
- necessarie per la protezione degli orti domestici dagli animali selvatici;
- realizzate con pali di legno e rete di acciaio;
- aventi un'altezza massima di m 1,50;
- prive di opere e/o manufatti cementizi;
- schermate con idonee essenze arboree locali.

Sono in ogni caso fatte salve le norme più restrittive del Codice della Strada e del suo regolamento di esecuzione, oltre che le norme di Piano Operativo Comunale.

Art. 88 - Beni culturali e edifici storici

Gli interventi da eseguire su immobili sottoposti alla disciplina di cui al Decreto Legislativo n. 42//2004 (parte terza Beni Paesaggistici) sono subordinati al rilascio d'apposita autorizzazione

Per quanto qui non contemplato si rimanda agli strumenti della programmazione urbanistica e territoriale.

Art. 89 - Cimiteri monumentali e storici

Nel Comune di Fosdinovo non sono presenti cimiteri storici.

Nei cimiteri comunali le attività sono disciplinate dal regolamento cimiteriale o dalle disposizioni normative vigenti.

Art. 90 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

Al fine di garantire elevati livelli di accessibilità da parte di tutti i cittadini e utenti dei servizi e degli spazi di uso pubblico, i progetti per la realizzazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubblico o per successivi interventi di riqualificazione, adeguamento e/o ampliamento dovranno rispettare i seguenti requisiti:

- privilegiare soluzioni progettuali inclusive, in modo da rendere servizi e spazi compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, rispetto alle soluzioni speciali, cioè dedicate ad uno specifico profilo di utenza;

- elevato grado di comfort e di sicurezza, anche con particolare riferimento all'illuminazione;
- assenza di barriere architettoniche (fisiche o percettive), in riferimento alla generalità degli utenti ed in particolare agli utenti deboli, cioè persone disabili, persone con traumi temporanei, donne in stato interessante, bambini, persone con bambini piccoli, persone anziane;
- dotazione di elementi di sostegno e di linee guida nei percorsi per facilitarne la percorribilità;
- predisposizione di idonei spazi per la sosta, anche per le biciclette;
- individuazione di sistemi per la raccolta dei rifiuti, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.

I parchi e giardini pubblici dovranno inoltre rispettare i seguenti requisiti:

- presenza di recinzione o di strutture di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili, privilegiando elementi vegetazionali quali alberature e siepi, sempreché di altezza tale da non impedire la sorveglianza e la sicurezza; a seconda delle specifiche situazioni, il trattamento dei margini dovrà valutare le esigenze di schermatura o trasparenza visiva, di protezione dai venti, di protezione acustica, di penetrabilità pedonale ecc.;
- individuazione di aree ombreggiate per maggiore comfort nei mesi estivi;
- coerenza dell'articolazione funzionale con la morfologia naturale del terreno e con la tutela del paesaggio e con i suoi elementi consolidati, comprese le specie vegetazionali autoctone o naturalizzate;
- scelta di materiali vegetali adeguati, evitando in ogni caso quelli spinosi o velenosi e con particolare riguardo ai possibili effetti allergici soprattutto in prossimità di edifici pubblici frequentati da bambini ed anziani.

Le piazze e gli spazi pedonali pubblici dovranno rispettare inoltre i seguenti requisiti:

- presenza di elementi di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili oppure adozione di misure per garantire la sicurezza dei pedoni (regolamentazione della circolazione, segnaletica, dissuasori...), tenendo conto comunque dell'accessibilità ai mezzi di emergenza e dell'eventuale esigenza di spazi destinati al carico e scarico;
- realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali.

I parcheggi pubblici a raso dovranno rispettare inoltre i seguenti requisiti:

- per i parcheggi esterni alla sede stradale dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti disabili, nella misura minima di 2 stalli ogni 30 (o frazione di 30); dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette;
- per quanto possibile si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta, attraverso alberi, siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perime-

trali o altri sistemi similari, fatte salve eventuali particolari disposizioni di tutela storica e ambientale;

- dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;
- dovrà essere prevista una pavimentazione con materiali drenanti, in particolare per gli stalli, ove compatibile con il tipo prevalente di veicoli e con l'intensità d'uso;
- gli impianti di illuminazione dovranno essere opportunamente schermati e orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.

Tutti gli spazi pubblici scoperti pavimentati devono essere prioritariamente realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione ed il corretto deflusso delle acque meteoriche.

CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art. 91 - Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale

Nella progettazione di edifici pubblici o privati dovranno essere rispettate le norme nazionali e regionali in materia di superamento delle barriere architettoniche secondo il disposto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Dovrà essere, di norma, dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi sanitari, al dimensionamento degli impianti tecnici in genere con particolare riguardo agli ascensori.

In caso di realizzazione o di ristrutturazione di aree scoperte (pubbliche, private di uso pubblico o privato), dovranno comunque essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare o superare agevolmente le barriere architettoniche.

Le norme di cui al presente articolo si applicano fatte salve le esigenze di conservazione dettate da vincoli storici o monumentali, con riguardo alle quali dovranno essere individuate e proposte, a cura degli interessati, le soluzioni possibili in relazione alle caratteristiche tutelate dal vincolo.

Qualora non sia possibile realizzare una soluzione per l'ingresso accessibile all'interno della proprietà per l'eccessivo dislivello esistente o per altre questioni strutturali, è possibile intervenire con una soluzione che insista sullo spazio antistante all'ingresso su suolo pubblico con soluzioni di adeguata efficacia (rampe esterne, piattaforme meccaniche, rampe removibili). A tal fine il progetto - a firma di un tecnico abilitato – dovrà individuare la soluzione più adatta, mantenibile a titolo gratuito, nel rispetto degli spazi di passaggio sul marciapiede, della sicurezza, delle attrezzature/impianti pubblici e della percezione da parte delle persone con disabilità sensoriale; in questo

caso per l'occupazione di suolo pubblico non sarà previsto alcun onere. Qualora non sia possibile, per la ridotta larghezza del marciapiede, adottare una soluzione che insista sullo spazio antistante l'ingresso su suolo pubblico, è possibile adottare la soluzione provvisoria (scivoli mobili o altre soluzioni) di cui al successivo comma .

Tutte le attività di tipo commerciale, ricettivo, culturale, sportivo e per lo spettacolo, aperte al pubblico che non presentino un ingresso accessibile sono tenute, entro 18 mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento, a dotarsi di una soluzione provvisoria, per garantire l'accesso alle persone con disabilità, con scivoli mobili (o altra soluzione) e campanello di chiamata (visitabilità condizionata).

Negli edifici residenziali l'installazione di montascale (a pedana o seggiolino) non deve ridurre (in posizione di chiusura) il passaggio della scala a meno di 85 cm.

L'installazione di elevatori a cabina per garantire l'accessibilità ai piani è ammessa anche per dislivelli superiori ai 4 metri, nel rispetto delle normative specifiche per questi impianti

Obiettivo della programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nelle strutture di uso pubblico, negli spazi comuni urbani e nelle infrastrutture per la mobilità è la realizzazione di ambienti compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, privilegiando comunque soluzioni progettuali inclusive rispetto alle soluzioni speciali cioè a quelle dedicate ad uno specifico profilo di utenza.

In considerazione della rilevanza per l'identità dei luoghi e l'interesse collettivo, sono considerati prioritari:

- gli interventi nei luoghi che rappresentano le più rilevanti criticità in tema di accessibilità, fruibilità e sicurezza nel caso degli edifici e delle attrezzature pubbliche con più alta frequenza d'uso, cioè le sedi dei servizi amministrativi, dei servizi sanitari e dei servizi per l'istruzione di base, agendo in particolare per adeguare le modalità di accesso e di superamento dei dislivelli ed i locali igienici;
- gli interventi nelle aree, nei tratti o nei punti che interrompono la continuità dei percorsi urbani accessibili e/o che presentano le più rilevanti criticità in tema di fruibilità e sicurezza nel caso degli spazi scoperti urbani.

Gli interventi da attuare saranno specificamente individuati e definiti nell'ambito della redazione del Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche (P.E.B.A.), ai fini della programmazione operativa.

Nella realizzazione di tutti gli interventi di iniziativa pubblica riguardanti le strutture esistenti dove si svolgono funzioni pubbliche (edifici, attrezzature) e gli spazi aperti urbani esistenti - ad eccezione di manutenzioni e interventi d'urgenza -, anche se attivati con finalità diverse da quelle di abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, dovranno comunque fare riferimento alle prestazioni riportare al presente articolo, fatte salve documentate impossibilità tecniche.

Per quanto riguarda gli interventi di iniziativa privata, il Comune potrà applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti. Tale riduzione avverrà con delibera della Giunta Comunale sulla base di progetto definitivo.

Art. 92 - Serre bioclimatiche

Le serre solari o bioclimatiche sono definite dall'art. 57 del DPGR 39/r/2018, le stesse sono unicamente finalizzate al risparmio energetico e devono risultare conformi alle prescrizioni che seguono.

Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone.

La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. La serra solare deve essere apribile ed ombreggiata (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo.

Le serre solari dovranno essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio.

Art. 93 - Coperture, canali di gronda e pluviali

La copertura, sia essa realizzata con tetto piano e con tetto a falda, deve essere sempre eseguita in modo da avere un adeguato grado di coibenza termica. Le coperture devono essere dotate di linee vita nel rispetto delle norme vigenti.

Tutte le coperture devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili e altri spazi scoperti, di canali sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque pluviali ai tubi di scarico. I condotti di scarico delle acque dei tetti devono essere indipendenti e in numero sufficiente, del diametro interno non inferiore a cm. 9, da applicarsi esternamente ai muri perimetrali. Sono consentite calate interne alla muratura solo su giustificato progetto architettonico.

Le condotte non devono avere aperture e interruzioni di sorta nel loro percorso e devono essere abboccati in alto alle docce orizzontali delle diverse spiovenze dei tetti. Le giunte dei tubi debbono essere a perfetta tenuta.

È vietato immettere nei tubi di scarico delle grondaie i condotti di acqua, di bagni e di qualsiasi liquido di altra origine.

Art. 94 - Strade e passaggi privati, cortili

La costruzione ed apertura, al privato e/o pubblico transito di strade, di passaggi privati, è soggetta all'autorizzazione dell'Autorità competente che ha facoltà di concedere o negare tal autorizzazione, in relazione alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. Sulla scorta di tali elementi saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

E' vietato il deflusso delle acque piovane verso la carreggiata stradale, se non adeguatamente regimato nel rispetto della relativa autorizzazione da rilasciarsi a cura dell'Autorità competente.

Al livello del piano terra delle facciate prospicienti cortili o comunque spazi privati comuni e/o di uso o passaggio comune non è consentito posizionare unità esterne relative ad impianti di raffrescamento e di climatizzazione invernale, o comunque apparati tecnologici, se non previa nulla osta degli aventi diritto all'uso e/o al passaggio nel cortile

Sono comunque fatte salve le norme del Codice della Strada e del suo Regolamento di Esecuzione.

Art. 95 - Cortili, cavedi, pozzi luce e chiostrine

Ai fini del presente regolamento si definisce cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici.

La distanza di ciascuna parete dell'edificio da quella opposta dello stesso o di edificio diverso non potrà essere inferiore a ml. 10.

Nei cortili si potranno aprire finestre per ogni tipo di locale; è invece vietata l'apertura di finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.

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

La chiostrina dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) il lato minore non dovrà mai essere inferiore a ml 3,50;
b) la superficie non dovrà mai essere inferiore a mq 14,00;
c) dovrà essere facilmente accessibile per consentire le operazioni di pulizia e manutenzione e dovrà essere pavimentata nonché munita di apposita fognatura per lo scolo delle acque.

Nella chiostrina è consentita l'apertura di luci o finestre, unicamente allo scopo di dare aria e luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione dei locali d'uso permanente e delle cucine inferiori a 8 mq, e quelli da cui possono essere rilasciate esalazioni nocive e moleste e le centrali termiche.

Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.

È vietato ricoprire con vetrate o con altro materiale, anche in precario, cortili al di sopra di aperture praticate per aerare ambienti che non hanno altra diretta comunicazione con l'esterno.

Ai vicoli ed ai passaggi privati per ciò che riguarda la pavimentazione ed il regolare scolo dell'acqua, sono applicabili le disposizioni riguardanti i cortili.

Art. 96 - Intercapedini e griglie di aerazione

Ai fini del presente articolo è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucciolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 cm al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.

La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione.

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

Al fine di salvaguardare le tipicità locali, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che riguardino l'esterno dell'edificio dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e tecniche costruttive nel rispetto delle caratteristiche locali e coloriture delle facciate nelle tinte come previsto nell’allegato piano del colore e negli articoli precedenti.

Art. 98 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza

La disciplina delle aree di pertinenza e le opere in esse ammissibili sono individuate dalle norme tecniche di attuazione del piano operativo comunale.

Le sistemazioni esterne delle aree di pertinenza dei fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti e

delle altre superfici non occupate dagli edifici concorrono al corretto inserimento degli edifici nel contesto urbano e alla sua valorizzazione.

Gli edifici e le aree libere di pertinenza nel territorio urbano ed extraurbano devono essere mantenuti a cura del Titolare responsabile dell'immobile, nel rispetto delle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

Nelle aree di pertinenza, fermo restando il rispetto delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme, in riferimento a specifici contesti e/o edifici e complessi, le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui alla L.R. 65/2014 e s.m.i. sono consentiti secondo le disposizioni del Piano Operativo Comunale.

Art. 99 - Piscine e altre opere di corredo agli edifici

Per la realizzazione delle piscine ed altri impianti sportivi a corredo degli edifici valgono le disposizioni del Piano Operativo Comunale.

In caso di uso collettivo delle piscine si dovrà fare riferimento alla normativa Regionale vigente in materia.

L'installazione di piscine fuori terra che non richiedano opere edilizie e dunque removibili in quanto costituite da contenitori in PVC sostenuti da strutture semplicemente appoggiate al suolo, costituiscono attività libera, previa Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L.) contenente indicazioni sulle modalità di approvvigionamento e smaltimento idrico (che comunque non potrà avvenire mediante acquedotto pubblico). Le piscine di cui al presente comma potranno permanere solo nel termine massimo di 90 giorni.

Negli interventi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, e di ristrutturazione edilizia, devono essere previsti idonei spazi privati, locali o manufatti, dedicati alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente.

Gli spazi, i locali ed i manufatti per la raccolta differenziata dei rifiuti devono essere posizionati all'interno del lotto d'intervento o nelle immediate vicinanze dell'edificio da servire; devono essere facilmente accessibili da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta e garantire una facile accessibilità da parte del personale addetto alla raccolta.

La dimensione di tali spazi deve garantire la collocazione e la movimentazione dei contenitori e deve essere non inferiore a 4,00 mq ogni 500 mq di superficie edificabile di edificio o frazione e non rientrano tra la S.E. massima fattibile sul lotto.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

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

IL SUE ed il SUAP effettuano i controlli a campioni nelle percentuali previste dalla LRT 65/2014 effettuando le verifiche previste dalle norme.

Per i permessi a costruire per i quali la LRT 65/2014 non prevede controlli a campione possono essere eseguiti controlli di cantiere – dopo la presentazione dello stato finale - nella percentuale prevista per le SCIA.

Per quanto qui non previsto si applicano le procedure e le sanzioni di cui al titolo IV - art. 27 e seguenti – del DPR 380/2001 e del titolo VII Capo II della LRT 65/2014 .

Per le opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso, non sanabili con la procedura di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 e all'art. 209 della LRT 65/2014 si applicano le sanzioni e procedure previste dal DPR 380/2001 e dalla LRT 65/2014.

Nel rispetto del principio riportato al precedente comma ed in attuazione degli art. 40 e 48 ex L. 47/1985, non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria, fatta salva la dimostrazione della legittimità paesaggistica quando dovuta :

a) le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza edilizia o concessione edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 196 della LRT 65/2014, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L. 10/1977 (30 gennaio 1977), e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale il Certificato di Abitabilità o Agibilità e Uso ai sensi del RD 27.7.1934 n° 1265 (costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato) purché non siano intervenuti, prima della data di approvazione delle presenti norme, provvedimenti per la riduzione in pristino della difformità e comunque con esclusione degli eventuali interventi successivamente realizzati allo stesso certificato di abitabilità;

b) le modifiche interne agli edifici definite all'ex art 26 della L 47/85, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio e che non abbiano comportato incremento delle unità immobiliari, eseguite prima dell'entrata in vigore del DPR 380/2001;

c) le lievi modifiche contenute entro i limiti previsti dall'art. 198 della LRT 65/2014;

d) le varianti in corso d'opera oggi definite all'art. 143 e 211 della LRT 65/2014 purché presentate entro i termini di validità del titolo edilizio.

Il proprietario dell'unità immobiliare che rientra nelle casistiche di cui al precedente comma ha la facoltà di aggiornare il quadro conoscitivo dell'immobile e di presentare, quindi, un regolare certificato di conformità urbanistica ed edilizia, a firma di tecnico abilitato, con allegato elaborato grafico riportante la situazione reale dell'immobile e le modifiche rilevate. La presentazione del certificato di regolarità

urbanistica è soggetta al pagamento dei diritti di segreteria vigenti previsti per il rilascio del permesso di costruire.

La presentazione di tale certificato, al fine di acquisirne la legittimità, deve comunque precedere la presentazione di istanze per la realizzazione di interventi edilizi.

Nel caso di edifici esistenti, per le quali non sia presente agli atti nessuna pratica edilizia, l'ammissibilità degli interventi previsti per gli stessi, è subordinata alla dimostrazione che la loro realizzazione sia stata effettuata antecedentemente alla data del 17.08.1942 se all'interno del Sistema Insediativo o alla data del 01.09.1967 se al di fuori di esso, da ulteriori atti e documenti che attestino come lo stato attuale corrisponda a quello esistente alle date sopra indicate.

Il quadro riepilogativo sul profilo della legittimazione urbanistica risulta pertanto il seguente:

- ANTE 17.08.1942 - immobili edificati sia all'interno che all'esterno dei centri abitati con o senza licenza possono essere considerati legittimi in data anteriore a quella di entrata in vigore della legge medesima, in attuazione dei disposti dell'ex. Art. 48 della L . 47/85, nonché con riferimento ai contenuti della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 18.7.1986 n°3466/25 ;

- DAL 17.08.1942 AL 01.09.1967 - immobili edificati all'interno dei centri abitati edificati senza licenza edilizia o in totale difformità non possono essere considerati legittimi;

- DAL 17.08.1942 AL 01.09.1967 - immobili edificati all'esterno dei centri abitati possono essere considerati legittimi se in possesso di Licenza Edilizia o in caso di smarrimento di quest'ultima, risulti presente nei registri comunali delle sedute delle Commissioni Edilizie apposito parere favorevole ovvero desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico (Autorizzazione sismica Ministero LL.PP., ecc.) o privato, di cui sia dimostrata la provenienza; al cittadino, interessato e intestatario dell'immobile, è assegnato l'onere di attestare come lo stato attuale corrisponda a quello esistente alle date sopra indicate;

- DAL 02.09.1967 AL 31.01.1977 - immobili edificati in tutto il territorio comunale senza licenza, concessione o permesso di costruire o in totale difformità da queste non possono essere considerati legittimi.

DAL 01.02.1977 AD OGGI - immobili edificati in tutto il territorio comunale senza licenza, concessione o permesso di costruire o in difformità da queste non possono essere considerati legittimi.

Art. 101 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

Il Comune esercita la vigilanza sugli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia che si eseguono nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza agli strumenti urbanistici vigenti, alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo e, più in

generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile. Il Comune, per l'attività di vigilanza, si avvale degli agenti di Polizia Municipale e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

Gli agenti di Polizia Municipale incaricati del controllo devono redigere, anche avvalendosi dei funzionari del competente Servizio Comunale o SUAP, dettagliato verbale da consegnare al Responsabile dell'area per gli eventuali provvedimenti di competenza.

Gli agenti di Polizia Municipale ed i funzionari del competente Servizio Comunale o SUAP devono essere ammessi in qualsiasi momento, per il controllo di vigilanza, all'interno dei cantieri e dietro consenso dei proprietari o su disposizione dell'Autorità Giudiziaria, all'interno degli edifici dove si svolgono i lavori.

Il Responsabile dell'Area, qualora risulti la mancata rispondenza delle opere alle norme di legge e dei regolamenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e alle modalità esecutive indicate nei titoli abilitativi, ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il corrispondente titolo abilitativo o la sua riproduzione in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del d.p.r. 445/2000, oppure non sia apposto il prescritto cartello, oppure in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, alla provincia e al comune che verifica, entro trenta giorni, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Art. 102 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

Le violazioni inerenti all'attività urbanistico-edilizia di cui al titolo IV - art. 27 e seguenti – del DPR 380/2001 e del titolo VII Capo II della LRT 65/2014, salve le sanzioni penali di competenza dell'autorità giudiziaria, sono sanzionate con i provvedimenti amministrativi previsti dalle norme citate. I proventi di dette sanzioni amministrative sono introitati dal Comune nei termini e con le modalità previste dalle norme comunali vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate.

1. Quando le violazioni del regolamento edilizio non sono già sanzionate da normative nazionali, regionali o altri regolamenti comunali, si applicano le disposizioni di cui alla Regolamentazione comunale, cui si rinvia per la determinazione e la corresponsione delle sanzioni edilizie, ambientali e paesaggistiche.

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

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

L’ammontare delle sanzioni ambientali di cui al D.Lgs. n°42 del 22/01/2004 è disciplinato dal Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°51 del 29/11/2013.

La mancata esposizione del cartello di cui all’art. 23 con gli estremi del titolo e degli altri dati obbligatori comporta una sanzione compresa tra € 100 ed € 500 oltre all'eventuale sanzione penale comminata dall'Autorità Giudiziaria.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Art. 103 - Aggiornamento del regolamento edilizio

L’ufficio edilizia ed il SUAP effettuano il monitoraggio degli effetti del presente regolamento e forniscono annualmente un report sulle eventuali modifiche da apportare per migliorare la gestione dell’attività edilizia.

L’emanazione di norme di carattere superiore costituiscono adeguamento diretto del presente regolamento.

Il Consiglio Comunale provvederà annualmente entro il 31 dicembre di ogni anno a prendere atto delle avvenute modifiche legislative e deciderà sulle proposte di modifica di cui al report del primo comma.

Art. 104 - Disposizioni transitorie

Il presente regolamento si applica alle istanze presentate dal giorno successivo alla data di pubblicazione sull’albo on-line del Comune di Fosdinovo della delibera consiliare di approvazione dello stesso.

In caso di mancato completamento dei lavori nei termini di validità del titolo edilizio rilasciato o assentito, le opere da realizzarsi devono necessariamente essere adeguate alle norme del presente regolamento.

Alle istanze, comprese quelle relative agli strumenti attuativi della pianificazione territoriale, presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento si applicano le norme vigenti al momento della presentazione.

Resta salva la facoltà degli interessati di presentare nuova istanza conforme alle disposizioni del presente regolamento