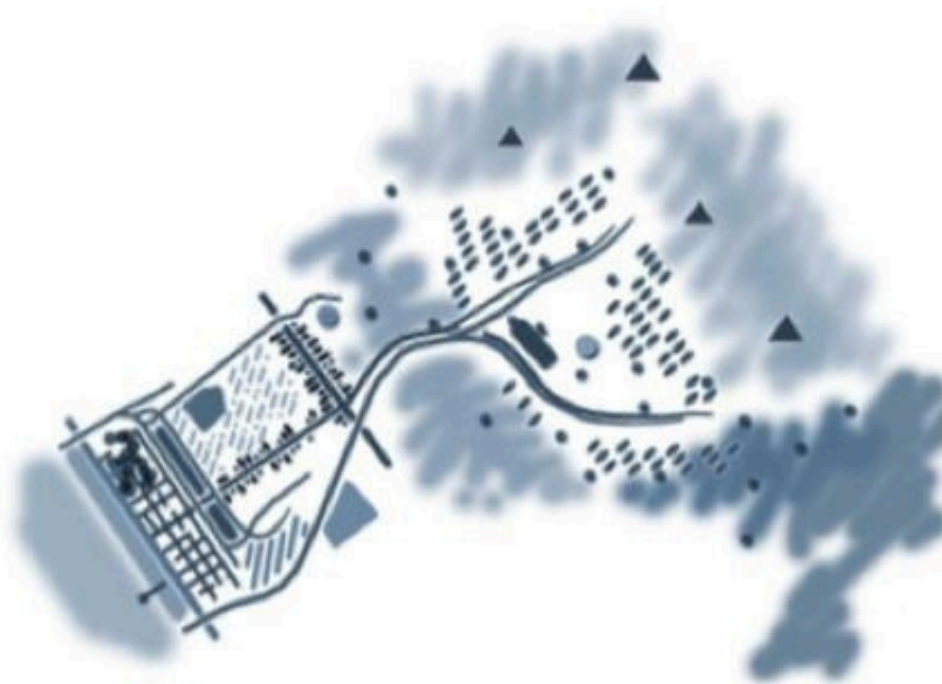




COMUNE di
CAMAIORE

**ARTICOLO 106
L.R. 65/2014**

REGOLAMENTO EDILIZIO



TESTO IN VIGORE DAL 12/05/2026

**APPROVATO CON
DCC N. 28 DEL
22/04/2026**

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con DCC n.85 del 14/10/2025

Modificato con DCC n.28 del 22/04/2026

INDICE

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ' EDILIZIA

Art.1 - Fonti legislative superiori e riferimenti normativi

Art.2 - Caratteri generali del Regolamento Edilizio

Art.3 - Definizioni urbanistico edilizie

Art.3.1 - Definizioni integrative al 39R/2018

Art.3.2 - Definizioni necessarie a comprendere i riferimenti alle NTA e al RE (Glossario)

Art.3.3 - Definizioni integrative delle categorie di intervento

Art.3.4 - Definizioni integrative di usi rispetto alle categorie funzionali dell'Allegato A alle NTA del PO

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

– TITOLO I –

DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi

Art.4 - Sportello unico per l'edilizia (SUE) e delle attività produttive (SUAP)

Art.5 - Modalità di coordinamento tra SUE e SUAP

Art.6 - Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie

Art.7 - Conferenza dei servizi istruttoria interna

Art.8 - Commissione Edilizia

Art.9 - Commissione per il paesaggio

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

Art.10 - Esame delle pratiche edilizie

Art.11 - Disciplina per la rettifica di errori grafici e di rilievo

Art.12 - Fattispecie non soggette ad accertamento di conformità

Art.12bis – Regolarizzazione postuma di opere edilizie minori non conformi al regolamento edilizio vigente al momento della realizzazione

Art.13 - Certificato di destinazione urbanistica

Art.14 - Agibilità e sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Art.15 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Art.16 - Pareri preventivi

Art.17 - Ordinanze e interventi urgenti

Art.18 - Interventi in fascia di rispetto cimiteriale

Art.18 bis – Intervento in corridoio di salvaguardia e per la fattibilità dell'asse intermedio (art.84 delle NTA del PO)

Art.19 - Opere non suscettibili di sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94

Art.20 - Trasferimento potenzialità edificatoria prevista dal PO

Art.21 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

– TITOLO II –

DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art.22 - Comunicazione di inizio dei lavori

Art.23 - Interruzione dei lavori

Art.24 - Comunicazione di fine lavori

Art.25 - Occupazione di suolo pubblico nell'esecuzione dei lavori

Art.26 - Comunicazioni inerenti le opere di bonifica compreso amianto e ordigni bellici nonché ritrovamenti archeologici

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art.27 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori

Art.28 - Punti fissi di linea e di livello

Art.29 - Conduzione del cantiere e opere provvisorie

Art.30 - Cartelli di cantiere e documenti da conservare

Art.31 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni

Art.32 - Vigilanza nei cantieri

Art.33 - Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici

– TITOLO III –

**DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ' URBANA,
PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

Art.34 - Contenuto del Titolo III

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio

(Disciplina igienico sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili)

Art.35 - Distanze minime tra edifici e dai confini e dalle strade e corsi d'acqua

Art.35.1 - Distanza tra edifici

Art.35.2 - Distanza dai confini

Art.35.3 - Distanza dalle strade comunali

Art.35.4 - Distanza dai corsi d'acqua

Art.36 - Cantine, locali fuori terra, interrati e seminterrati

Art.37 - Vani e volumi finalizzati all'installazione di dotazioni impiantistiche

Art.38 - Classificazione dei locali di abitazione

Art.39 - Superfici aero-illuminanti

Art.39.1 - Illuminazione dei locali a destinazione residenziale

Art.39.2 - Areazione dei locali a destinazione residenziale

Art.40 – Pozzi di luce, chiostrine e cavedi

Art.41 – Salubrità e secchezza degli edifici

Art.42 – Intercapedini e griglie di areazione

Art.43 – Impiantistica e disposizioni per il comfort dei fabbricati

Art.44 – Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all’accessibilità, alla sicurezza d’uso e alla prevenzione degli infortuni

Art.45 – Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici

Art.46 - Requisiti specifici dei locali di abitazione

Art.47 – Altezza dei locali ad uso abitativo

Art.48 – Valutazioni tecnico discrezionali relative ai requisiti di edifici esistenti ad uso abitativo

Art.49 – Dimensionamento dei locali ad uso abitativo e requisiti dell’alloggio

Art.50 – Requisiti specifici dei locali destinati ad uso e attività diverse dalla abitativa

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

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

Art.52 – Strade

Art.53 – Elementi di definizione dello spazio pubblico e arredo urbano

Art.54 – Passi carrai ed uscite per autorimesse

Art.55 – Dehors e chioschi su suolo pubblico o privato di uso pubblico

Art.56 – Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

Art.57 – Numerazione civica e toponomastica

Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art.58 – Aree verdi

Art.59 – Sentieri, parchi e percorsi in territorio rurale

Art.60 – Tutela delle acque pubbliche e private

Capo IV – Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche

Art.61 – Approvvigionamento idrico

Art.62 – Depurazione e smaltimento delle acque piovane domestiche

Art.63 – Depurazione e smaltimento delle acque reflue domestiche

Art.64 – Acque reflue urbane e industriali

Art.65 – Distribuzione del gas

Art.66 – Ricarica dei veicoli elettrici

Art.67 – Antenne ad uso collettivo

Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica, inserimento paesaggistico e qualità dei luoghi

(Disciplina tecnico-estetica e di decoro)

Art.68 – Disciplina generale delle costruzioni e dei luoghi

Art.68.1 – Disciplina relativa ai fabbricati di impianto storico

Art.68.2 – Disciplina relativa ai fabbricati della città antica e fondata di Camaiore

Art.68.3 – Disciplina relativa ai fabbricati di impianto recente

Art.68.4 – Disciplina relativa alle aree oggetto del Piano Urbanistico degli Arenili

Art.68.5 – Disciplina relativa alle aree di trasformazione

Art.68.6 – Disciplina relativa agli interventi in territorio rurale

Art.68.7 – Disciplina relativa ai centri commerciali naturali

Art.69 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

Art.69.1 – Criteri generali e prescrittivi

Art.69.2 – Cornici marcapiano e elementi sotto gronda

Art.69.3 – Basamenti

Art.69.4 – Aperture

Art.70 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali, tende e pensiline

Art.71 – Allineamenti

Art.72 – Disposizioni di particolare tutela

Art.73 – Intonaci e tinteggiature

Art.74 – Coperture degli edifici

Art.75 – Lucernari

Art.76 – Canali di gronda e pluviali

Art.77 – Illuminazione pubblica

Art.78 – Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici)

Art.79 – Comignoli, sfiati e canne fumarie

Art.80 – Serramenti esterni degli edifici

Art.81 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

Art.82 – Cartelloni pubblicitari

Art.83 – Muri di cinta e recinzioni

Capo VI – Elementi costruttivi

Art.84 – Scale esterne

Art.85 – Serre bioclimatiche

Art.86 – Strutture temporanee su area privata a corredo delle attività economiche

Art.87 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

Art.88 - Accessi alle proprietà

Art.89 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza

Art.90 - Opere pertinenziali e piscine a corredo degli edifici

Piscine

Pergotende o pergole bioclimatiche

Vetrate panoramiche amovibili (VEPA)

Impianti sportivi

Locali pertinenziali ed accessori agli edifici residenziali in territorio rurale

Tettoie, forni/legnaie, logge e portici

Parcheeggi privati – autorimesse – copertura di posti auto all’aperto

Arredi da giardino

Manufatti finalizzati alle dotazioni impiantistiche per edifici a destinazione produttiva

Depandance delle unità residenziali

Art.91 - Depositi di materiali a cielo aperto

– TITOLO IV –

VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art.92 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

Art.93 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

Art.94 - Sanzioni per violazioni

– TITOLO V –

NORME TRANSITORIE

Art.95 - Aggiornamento del regolamento edilizio

Art.96 - Disposizioni transitorie

ALLEGATI TECNICI

- **ALLINEAMENTI**
- **Appendice “A” – Criteri per la determinazione delle sanzioni edilizie**

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

Art.1 - Fonti legislative superiori e riferimenti normativi

Il presente Regolamento richiama le normative e i regolamenti di ordine nazionale e regionale incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio, alle quali si rinvia integralmente; pertanto eventuali modifiche o integrazioni alle disposizioni richiamate si intendono recepite dal presente regolamento anche in assenza di esplicito atto da parte del comune solo qualora non comportino la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti comunali di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti.

In particolare, quanto al comma precedente, relativo al recepimento di eventuali aggiornamenti legislativi senza esplicito recepimento, non si applica:

- ai richiami alla LRT 65/2014 relativi alla categorie di intervento ammesse dal PO sul patrimonio edilizio esistente per i quali salvo espressa variante urbanistica rimane ferma la stesura normativa vigente al momento dell'adozione del PO stesso;
- ai richiami al DPGR 39/R/2018, che sono da intendersi riferiti alla versione dello stesso vigente all'approvazione della modifica di adeguamento del presente Regolamento Edilizio al Piano Operativo (D.C.C. n.35 del 31/05/2022).

Per l'elencazione delle disposizioni normative si fa riferimento all'allegato C "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia" alla D.G.R.T. n.524 del 21/05/2018, annualmente aggiornato, e reperibile anche sul sito internet della Regione Toscana.

Art.2 - Caratteri generali del Regolamento Edilizio

1. OGGETTO: L'oggetto del Regolamento Edilizio è la disciplina delle modalità costruttive nelle zone in cui l'attività edilizia è consentita dagli strumenti e dagli atti di pianificazione territoriale, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico- sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi. Il presente Regolamento Edilizio contiene:

- disposizioni di carattere obbligatorio desunte la leggi e normative a carattere nazionale e regionale;
- disposizioni di carattere obbligatorio ma con carattere ed interesse eminentemente locale, legate all'applicazione del Piano Operativo ed alle problematiche edilizie comunali, alla sua organizzazione e gestione.

2. CAMPO DI APPLICAZIONE: Si applica per ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia da effettuarsi sull'intero territorio comunale nel rispetto delle prescrizioni e norme degli strumenti urbanistici comunali, delle leggi e regolamenti vigenti nazionali e regionali.

3. ENTRATA IN VIGORE: Il presente regolamento edilizio consegue efficacia dal momento dell'intervenuta esecutività del provvedimento di approvazione assunto dal Consiglio Comunale nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'art 3 del D. Leg.vo 18.8.2000, n.267 (art 2 comma 4 D. Leg.vo 6.6.2001, n.380).

4. PREVALENZA: In caso di contrasto delle norme del presente Regolamento con quelle del Regolamento di Igiene vigente, prevalgono le norme del presente Regolamento Edilizio.

5. ABROGAZIONI: Il presente Regolamento sostituisce ed abroga il *Regolamento Edilizio* approvato con D.C.C. n.35 del 31/05/2022 nonché:

- il *Regolamento per la semplificazione, correzione e rettifica di errori materiali negli atti edilizi* approvato con D.C.C. n.19 del 28//04/2021;
- la D.C.C. n.8/2016 avente ad oggetto *Approvazione ai sensi dell'art.7 delle NTA del RU dello schema di convenzione e atto di indirizzo interpretativo e applicativo inerente la disciplina urbanistico edilizia vigente ai sensi dell'art.4 del D.Lvo 165/2001;*
- la D.C.C. n.78/2023 avente ad oggetto *INTERVENTI IN FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE – AMMISSIBILITA' AI SENSI DELL'ART. 28 DELLA LEGGE 166/2002;*
- la D.C.C. n.76 del 30/12/2014, nonché la D.C.C. n.19 del 31/03/2016, avente ad oggetto:

Regolamento per l'occupazione temporanea di suolo pubblico nel centro storico e nelle altre aree per l'installazione di strutture esterne per il ristoro all'aperto, per i suoli privati soggetti ad uso pubblico;

6. INTERPRETAZIONI: Qualora si ravvisi la necessità di fornire chiarimenti o precisazioni in merito a quanto disciplinato dal presente Regolamento, il Dirigente del Settore Pianificazione potrà definirne la portata o chiarirne il contenuto con proprio atto, dandone ampia informazione sul sito web e all'Albo pretorio. Potranno inoltre essere aggiunti testi, tabelle, allegati tecnici meramente esplicativi delle norme del presente regolamento o ivi citate o sopravvenute.

7. NATURA GIURIDICA E LIMITI: Il presente Regolamento costituisce atto di normazione secondaria e le sue previsioni hanno i caratteri della generalità e dell'astrattezza, senza alcun riferimento puntuale al territorio cui è invece preposto il Piano Operativo, e ne è dovuto il rispetto ove non contrasti con fonti normative statali o regionali aventi forza di legge.

8. COMPETENZE: Gli Uffici Urbanistica ed Edilizia Privata sono preposti, ognuno per quanto di sua competenza, alla verifica della corretta applicazione delle norme contenute nel presente Regolamento Edilizio, mentre tutti i soggetti aventi causa per le materie ivi disciplinate sono tenuti al rispetto della normativa. Il Servizio di Polizia Municipale è preposto, in sede di controllo dell'attività edilizia, alla verifica sul territorio del rispetto delle presenti norme.

9. DIRITTI DI TERZI: In ogni parte del Regolamento le prescrizioni sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

Art.3 - Definizioni urbanistico edilizie

Art. 3.1 - Definizioni integrative al 39R/2018

1. Le definizioni di cui al presente articolo sono da intendersi estensioni ed integrazioni delle definizioni di cui al DPGR 39R/2018, ai sensi di quanto previsto dall'art.5 c.1 delle NTA del PO.

2. **ALTEZZA DEGLI EDIFICI (Hmax):** L'altezza dell'edificio è definita dall'art.18 del DPGR 39R/2018.

3. Ai sensi dell'art.5 c.1 delle NTA del PO e dell'art.17 c.3 del DPGR 39R/2018 in merito alla quota da assumere a riferimento all'estremità inferiore per la misurazione dell'altezza del fronte, si assume:

- **nelle aree e/o lotti non urbanizzati** il piano naturale di campagna aderente al perimetro dell'edificio, considerando per i terreni in pendenza la media delle altezze all'estremità delle pareti di ogni corpo architettonico disaggregato.
- **nelle aree e/o lotti urbanizzati pianeggianti** il livello del marciapiede pubblico o, in sua assenza, quello della mezzeria del piano stradale.
 - Quando il piano di posa dell'edificio si trova ad un livello più alto di quello del vicino marciapiede/strada si considera il piano naturale di campagna.
 - Quando il piano di posa dell'edificio si trova ad un livello più basso di quello del vicino marciapiede/strada si considera:
 - se la differenza di quota fra marciapiede/strada e terreno è superiore a m 0,40: il reale piano d'imposta coincidente col piano naturale di campagna;
 - se la differenza di quota fra marciapiede/strada e terreno è inferiore o uguale a m 0,40: il piano artificiale di campagna come sistemato con riporto dopo l'intervento ad una quota non superiore a quella del marciapiede/strada.
- **nelle aree e/o lotti urbanizzati in pendenza** in cui il piano d'imposta dell'edificio è più basso di quello del vicino marciapiede/strada si considera:
 - Se è in pendenza solo la strada: la misura di m 0,40 si valuta nel punto del dislivello medio del tratto di strada corrispondente alla parete, proiettato sulla parete di riferimento rispetto all'imposta dell'edificio
 - se è in pendenza solo il terreno: la misura di m 0,40 si valuta nel punto del dislivello medio della parete proiettato sulla linea di confine rispetto alla quota della strada misurata nel tratto corrispondente alla parete
 - se sono in pendenza entrambi: la misura di m 0,40 si valuta nel punto del dislivello medio della parete proiettato sulla linea di confine rispetto alla quota media del

tratto di strada corrispondente alla parete

4. Ai sensi dell'art.17 c.4 del DPGR 39R/2018 che prevede al c.4 che *in ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata la disciplina comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza del fronte (HF) una quota sopra elevata rispetto a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale*, nel caso di applicazione del c.7 dell'art.41 del presente RE la linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza del fronte (HF) viene assunta alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale e attestata dalla relazione idraulica allegata alla documentazione tecnica dell'intervento.

Art. 3.2 - Definizioni necessarie a comprendere i riferimenti alle NTA e al RE (Glossario)

1. Per la corretta lettura e applicazione del piano operativo e del regolamento edilizio, i termini tecnici e amministrativi hanno il seguente significato:

ALTEZZA MEDIA PONDERATA (HPM): è il valore da determinare quando un locale ha altezza discontinua, ovvero è caratterizzato da porzioni aventi altezze diverse. Essa è pari alla somma dei prodotti delle altezze di ciascuna porzione per la relativa superficie della porzione stessa, divisa per la superficie del locale.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO: atto registrato e trascritto, qualora occorra, nei registri immobiliari con il quale un soggetto assume, nei confronti dell'Amministrazione Comunale o di privati, determinati obblighi riguardanti interventi edilizi o urbanistici. Quando il PO prevede la stipula di convenzioni, si può fare ricorso ad un atto unilaterale d'obbligo ove le obbligazioni vengano assunte soltanto dal soggetto attuatore dell'intervento edilizio.

CONVENZIONE: atto registrato e trascritto nei registri immobiliari, stipulato tra un soggetto attuatore di interventi urbanistici e/o edilizi e l'amministrazione comunale, con il quale sono regolate le modalità di attuazione degli interventi stessi e gli obblighi a carico di ciascuna parte.

COSTRUZIONE: qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa, dai caratteri del suo sviluppo aereo dall'uniformità e continuità della massa, dal materiale impiegato per la sua realizzazione, dalla sua destinazione

CRITERI AVENTI VALORE DI INDIRIZZO: i criteri aventi valore di indirizzo specificatamente presenti nel Regolamento Edilizio sono derogabili, con adeguata motivazione sulla base dei principi della L.241/90;

DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE DI ATTO NOTORIO NELL'AMBITO DEI PROCEDIMENTI EDILIZI: l'accertamento di stati, qualità personali o fatti che siano a diretta conoscenza dell'interessato che può avere luogo anche avvalendosi della dichiarazione sostitutiva di atto notorio redatto ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, nei casi in cui gli stati, le qualità personali o i fatti siano a diretta conoscenza dell'interessato mentre qualora non se ne abbia una diretta conoscenza essi possono essere attestati ricorrendo all'istituto dell'atto notorio redatto nelle forme di legge. Condizione imprescindibile ai fini della ricevibilità da parte degli uffici comunali della dichiarazione sostitutiva di atto notorio (ovvero dell'atto notorio) è rappresentata da un'ulteriore, e specifica, asseverazione (resa nelle forme previste dal DPR 445/2000) da parte di professionista abilitato, con la quale si dia atto, in modo esaustivo, dei documenti disponibili, facendo ovviamente riferimento in primo luogo alle banche dati direttamente fruibili (ancorché a pagamento), fornendo elementi tali da delineare uno scenario complessivamente compatibile e coerente con il contenuto delle dichiarazioni rese ai sensi del comma precedente. A tal fine dovranno essere espressamente elencate le fonti consultate (cartografie, foto aeree, documenti di archivio, atti pubblici, documenti catastali etc.) asseverando l'impossibilità di reperire ulteriore documentazione.

DOTAZIONE DI ESSENZIALI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: in richiamo all'art.48 c.4 delle NTA del PO, si individua quale edificio dotato di essenziali opere di urbanizzazione primaria quell'edificio servito dalla pubblica via, o da viabilità privata

regolarmente autorizzata e collegata con la viabilità pubblica, nonché servito dalle dotazioni infrastrutturali di cui al Capo IV del Titolo III del presente Regolamento.

EDIFICIO ADIACENTE E/O ADERENTE: costruzione completamente attaccata ad altro edificio

EDIFICIO A SCHIERA: tipo edilizio di base, è l'edificio che si caratterizza, nel processo storico di formazione ed evoluzione del tipo, come unifamiliare, ovvero per alloggi aggregati con muri d'ambito portanti e in comune fra unità attigue, per il doppio affaccio su strada o su area di pertinenza, per la potenziale divisione delle zone notte e giorno per piani sovrapposti e la prevalenza della dimensione della profondità rispetto al fronte strada.

FONDO AGRICOLO: è quel fondo effettivamente coltivato, comprendente almeno l'attribuzione e rappresentazione catastale, che può essere anche interrotto da strade e/o corsi d'acqua che non rechino pregiudizio allo svolgimento della conduzione agricola.

PROSPETTI E PROSPETTO PRINCIPALE: il prospetto è genericamente quanto appare esternamente di un edificio o di una porzione di esso, in elevazione, cioè in proiezione ortogonale sul piano verticale (non si identifica con la facciata benché possa coincidere con essa).

Il prospetto principale di un edificio è quello in cui è posto l'ingresso di maggiore rappresentanza che quindi consente l'accesso ai locali non di servizio; di norma è quello di maggiori dimensioni generalmente prospiciente la viabilità o gli spazi pubblici. In casi di necessità, qualora l'individuazione del prospetto principale (o dei prospetti principali) non sia di univoca lettura, potrà farsi ricorso al parere della Commissione Edilizia per l'individuazione.

SUPERFETAZIONE: organismo edilizio, o parte di esso, incongruo con il tessuto urbano o con le caratteristiche architettoniche, storiche, ambientali e tipologiche proprie e caratterizzanti l'edificio o il contesto ambientale e urbano in cui si inserisce. La superfetazione altera i caratteri della architettura e tipologici, determinando forme di degrado. La presente definizione è, in particolare, riferita agli interventi nella Città antica e fondata di Camaiore (A2)

VANI COSIDDETTI "IN DEROGA": l'art.17 c.6 delle NTA del PO li definisce indirettamente come "*quei vani pertinenziali e/o accessori di edifici a destinazione residenziale, concessi e/o abilitati sulla base delle disposizioni del RE (previgente) ed eccedenti la disciplina dello strumento urbanistico (PRG, RU)*". Dai vani cosiddetti "in deroga" sono da ritenersi escluse le logge o loggiati, i portici o i porticati nonché gli elementi edilizi praticabili, anche aperti, comunque concorrenti alla sagoma.

Art. 3.3 - Definizioni integrative delle categorie di intervento

Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono definiti ed individuati dalle leggi vigenti.
2. Ai fini degli interventi ammessi dal PO sul patrimonio edilizio esistente, si fa riferimento alla descrizione degli stessi negli artt.134 e 135 della LRT 65/2014 vigente al momento dell'adozione del Piano.
3. Inoltre, per quanto attiene alla **conservativa** (di cui all'art.135 c.2 lett. d) della LRT 65/2014):
 - a) gli interventi di ristrutturazione conservativa prevedono la conservazione del Volume Complessivo così come definito dal DPGR 39/R/2018, nel rispetto e nelle limitazioni previste dal successivo comma 10;
 - b) ai sensi dell'art.10 c.9 delle NTA del PO, sono compresi, in deroga alla conservazione del suddetto volume, gli incrementi necessari agli adeguamenti dell'altezza utile (HU) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima indicata dalle norme igienico-sanitarie e/o dalle norme di cui all'art.48 del presente regolamento e comunque non oltre 50 cm di incremento, ivi compreso l'eventuale cordolo. Nei casi di fabbricati classificati 1 e 2, il suddetto incremento dovrà essere oggetto di valutazione favorevole da parte della Commissione Edilizia circa il suo impatto sui valori tipologici.

Sono altresì compresi gli incrementi di Volume Edificato non costituenti addizione, e realizzati sotto la quota del piano di calpestio del piano terra quando coincidente con la quota del terreno posto in aderenza, se finalizzati a consentire gli adeguamenti dell'altezza utile (HU) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, purché nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima indicata dalle norme igienico-sanitarie e/o dalle

norme di cui all'art.48 del presente regolamento.

c) negli interventi in cui è prevista parziale demolizione:

1. gli interventi di edilizia conservativa non potranno prevedere demolizioni non comportanti il mantenimento di almeno il 50% della struttura muraria portante verticale anche se la stessa, successivamente alla ristrutturazione, non assolverà più alla sua funzione strutturale;
2. in alternativa al punto precedente dovranno essere mantenute in essere almeno tre pareti su quattro della scatola muraria;
3. in caso di demolizioni che non rispettino quanto ai punti precedenti, dovrà essere allegata alla documentazione puntuale relazione del progettista che evidenzia la compatibilità dell'intervento alla descrizione di cui all'art.135 c.2 lett. d) della LRT 65/2014;

d) per gli interventi che prevedono l'adeguamento alla normativa antisismica:

1. ai sensi dell'art.10 c.9 delle NTA del PO è compreso, in deroga alla conservazione del volume, l'inserimento di un cordolo in c.a. che comporti un incremento rispetto alla linea di gronda esistente di non oltre 30 cm incrementabile fino a un massimo di 50 cm sulla base di motivate ragioni progettuali e/o di adeguamento sismico. Nei casi di fabbricati classificati 1 e 2, l'inserimento del suddetto cordolo in c.a. dovrà essere oggetto di valutazione favorevole da parte della Commissione Edilizia circa il suo impatto sui valori tipologici secondo la disciplina di cui all'art.72 c.2.
2. il rialzamento derivante dall'inserimento di cui sopra, non rileva ai fini delle distanze né dai confini né dai fabbricati, purché non comporti incremento di SE;

4. Per quanto attiene la **ricostruttiva** (di cui all'art.134 c.1 lett.h) della LRT 65/2014):

- a) l'eventuale addizione volumetrica contestualmente ammessa ad interventi di ristrutturazione ricostruttiva dalle NTA del PO non costituisce l'*incremento della volumetria complessiva (anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana in aree connotate dalla presenza di degrado urbanistico o socio-economico ai sensi dell'art.123 della LRT 65/2014)* richiamato dalla LRT 65/2014 nella disciplina degli interventi di ristrutturazione;
- b) l'eventuale contestuale addizione volumetrica non costituisce incentivo volumetrico ammesso nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti ai sensi dell'art.2 bis del DPR 380/2001 e dell'art.140 della LRT 65/2014;
- c) ai sensi dell'art.10 c.9 delle NTA del PO, sono compresi, solo negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui al p.to 2) della lett.h) dell'art.134 LRT 65/2014, in deroga alla conservazione del VE, gli incrementi necessari agli adeguamenti dell'altezza utile (HU) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima indicata dalle norme igienico-sanitarie e/o dalle norme di cui all'art.48 del presente regolamento e comunque non oltre 50 cm di incremento;

Addizioni ed incrementi volumetrici

5. Nel caso di interventi di addizione/sopraelevazione degli edifici esistenti la falda di copertura dovrà essere impostata a non oltre 50 cm dall'estradosso dell'ultimo solaio misurata all'interno della muratura perimetrale.

Nel caso di coperture a volta queste dovranno essere comunque contenute nell'ideale sagoma di copertura a falde con pendenza non superiore al 30%. Soluzioni progettuali con pendenza diversa potranno essere ammesse solo se assoggettate a valutazione della Commissione Edilizia per il loro inserimento. In ogni caso dovrà essere tenuto conto che, ai sensi dell'art.17 c.7 del DPGR 39/R/2018, pendenze superiori al 30% incidono sulla altezza del fronte (HF).

6. Di norma, negli interventi residenziali, la HU dei nuovi vani (eccezion fatta per quelli di collegamento verticale) dovrà essere contenuta in 3 mt, fatto salvo particolari e motivate esigenze di progettazione architettonica.

7. Ai fini della sopraelevazione una tantum ammessa dal PO negli *edifici completamente ad un piano o per le sole parti di edificio comunque ad un solo piano* nel caso di un edificio composto da un piano abitabile e da un piano non abitabile (per esempio con un'altezza di mt. 2.20) è da intendersi ammesso il rialzamento fino a raggiungere due piani abitabili e/o agibili riferiti al livello stradale.

8. Gli incrementi volumetrici sotto la quota del piano di calpestio del piano terra, non finalizzati agli adeguamenti igienico sanitari delle altezze, sono ammessi solo laddove il PO ammette l'addizione

volumetrica e in alternativa, anche parziale, alla stessa nei limiti dimensionali fissati dal piano operativo per l'addizione. Tali limiti dimensionali sono da quantificarsi nella volumetria virtuale espressa dai mq di addizione ammissibili da PO. Per edifici completamente ad un piano, o per le sole parti di edificio comunque ad un solo piano, ove ammessa dalle NTA del PO in alternativa all'addizione la sopraelevazione "una tantum", sono ammessi incrementi sotto la quota del piano di calpestio del piano terra, in alternativa, anche parziale, alla sopraelevazione.

9. Gli incrementi volumetrici fuori sagoma non comportanti incremento di SE, sono ammessi laddove il PO ammette l'addizione volumetrica e in alternativa, anche parziale, alla stessa, ed in ogni caso nei limiti dimensionali fissati dal piano operativo per l'addizione. Tali limiti dimensionali sono da quantificarsi nella volumetria virtuale espressa dai mq di addizione ammissibili da PO.

10. Negli interventi di ristrutturazione "non invasiva" [da intendersi a tal fine quelli non interessanti almeno l'80% della SE esistente] gli incrementi di SE, entro la sagoma esistente, determinati dal tamponamento di logge o loggiati, portici o porticati nonché elementi edilizi praticabili aperti comunque denominati posti in aggetto all'edificio, sono ammessi, laddove sono consentite le addizioni volumetriche e fino alla concorrenza dell'incremento di superficie ammesso dall'addizione (da computarsi per la porzione già non costituente SE ai sensi del DPGR 39/R/2018) ed in alternativa, anche parziale, alla stessa.

11. La trasformazione in ambienti di abitazione, dei manufatti e dei vani pertinenziali e/o accessori di edifici a destinazione residenziale così detti "in deroga", concessi o abilitati in base a disposizioni di RE ed eccedenti la disciplina dello strumento urbanistico (PRG, RU) (garage e gli interventi pertinenziali già disciplinati a suo tempo in sede di regolamentazione edilizia), è consentita solo nel rispetto dell'art.17 c.6 delle NTA del PO. Qualora non vi siano i requisiti del detto art.17 è comunque ammessa la loro trasformazione, laddove il PO ammette l'addizione volumetrica e in alternativa, anche parziale, alla stessa.

Sostituzione edilizia

12. Ai sensi dell'art.10 c.9 delle NTA del PO, sono compresi, in deroga alla conservazione del VE, gli incrementi necessari agli adeguamenti dell'altezza utile (HU) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e comunque non oltre 50 cm di incremento;

13. La falda di copertura dovrà essere impostata a non oltre 50 cm dall'estradosso dell'ultimo solaio misurata all'interno della muratura perimetrale. Nel caso di coperture a volta queste dovranno essere comunque contenute nell'ideale sagoma di copertura a falde con pendenza conforme alle disposizioni di cui all'art.74 *Coperture degli edifici*;

14. Gli interventi di sostituzione edilizia, non devono produrre un numero di edifici superiore da quello originale. Le pertinenze in ogni caso, coerentemente alla definizione del DPGR 39R/2018, non costituiscono edifici.

Art. 3.4 - Definizioni integrative di usi rispetto alle categorie funzionali dell'Allegato A alle NTA del PO

1. In casi particolari di usi non ricompresi nella Appendice A al Piano Operativo "Tabella non prescrittiva delle categorie funzionali e relative destinazioni d'uso" o di necessaria interpretazione della anzi detta Tabella potrà eventualmente essere valutata la compatibilità dell'uso con la categoria funzionale in apposita Conferenza di Servizi tra Ufficio Edilizia Privata, Ufficio Pianificazione Territoriale e Ufficio Commercio.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

– TITOLO I –

DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi

Art.4 - Sportello unico per l'edilizia (SUE) e delle attività produttive (SUAP)

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

Art.5 - Modalità di coordinamento tra SUE e SUAP

1. Restano ferme le disposizioni relative e le competenze dello sportello unico per le attività produttive (SUAP) definite dalla LR 23/07/2009 n.40, dal DPR 07/09/2010 n.160 e dalla DGR 07/03/2011 n.129 e ss.mm.ii.
2. Tutte le pratiche inerenti le attività produttive devono essere presentate all'ufficio S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive), quale unico punto di accesso, attraverso la piattaforma telematica regionale denominata STAR. La trasmissione delle suddette istanze allo sportello unico per l'edilizia, nei casi di attivazione dell'endo-procedimento di competenza del medesimo, avviene digitalmente.

Art.6 - Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie

1. Per ogni istanza, segnalazione e/o comunicazione di natura edilizia è obbligatoria la presentazione con modalità telematiche stabilite con Determinazione Dirigenziale del Dirigente competente. Presentazioni difformi saranno considerate irricevibili, fatta salva la possibilità dell'Ufficio di ammetterle ad istruttoria qualora ritenga che tale ammissione avvenga nel rispetto del principio di efficienza della pubblica amministrazione. Ai fini della corretta conservazione degli atti digitali, le disposizioni impartite dal Dirigente ai fini della suddetta presentazione potranno anche disciplinare i criteri di denominazione dei file relativi ai documenti e la loro dimensione.
2. Le pratiche edilizie devono essere corredate dalla documentazione minima obbligatoria prevista dalla normativa statale e regionale vigente nonché dal presente regolamento. La documentazione minima obbligatoria è individuata e aggiornata con Determinazione del Dirigente competente, mediante approvazione di check list, con funzione attuativa e ricognitiva. E' inoltre data facoltà all'Ufficio Edilizia di integrare i moduli unici regionali in materia edilizia per la presentazione delle pratiche con modelli approvati con Determinazione Dirigenziale del Dirigente competente, che preveda anche eventuali allegati ed eventuali modalità di redazione degli stessi.
3. La domanda e gli elaborati progettuali devono essere sottoscritti digitalmente dal progettista al quale deve essere conferita idonea procura e domiciliazione per il procedimento da parte degli aventi titolo. Nel caso di più proprietari tutti i soggetti devono conferire procura. Nel caso di società sarà sottoscritta dal legale rappresentante; nel caso di condomini da tutti i proprietari o dall'amministratore di condominio nel

caso sia individuato.

4. Le pratiche edilizie possono essere sottoposte a *verifica formale preliminare* da parte del front-office dell'ufficio competente al ricevimento. La *verifica formale preliminare* è limitata alla presenza della documentazione minima obbligatoria ed è svolta senza valutazioni tecnico-discrezionali. La mancanza totale o parziale della documentazione minima obbligatoria costituisce inosservanza degli obblighi regolamentari, qualora addirittura non costituisca, per gravità, motivo di irricevibilità. Nei casi in cui venga comunque acquisita, è comunicata l'incompletezza documentale ed è assegnato un termine perentorio di 7 giorni per la regolarizzazione. In caso di mancata regolarizzazione entro il termine assegnato, si applica, al tecnico procuratore che ha presentato la pratica, sanzione amministrativa pecuniaria per violazione del presente regolamento, ai sensi dell'art.13 dell'Appendice A relativa alle sanzioni. In caso di reiterazione la sanzione è applicata nell'importo massimo.

La sanzione riguarda esclusivamente la violazione formale degli obblighi documentali ed è indipendente dalle sanzioni edilizie previste dalla normativa statale e regionale. La regolarizzazione entro il termine assegnato comporta la non applicazione della sanzione.

5. La pratica, anche in pendenza di riscontro alla richiesta di regolarizzazione di cui al comma precedente, è trasmessa al back-office dell'ufficio competente per l'istruttoria. Qualora emergano carenze sotto il profilo tecnico o sostanziale, l'ufficio richiede integrazioni. Tra la documentazione richiesta ad integrazione può esservi anche la documentazione già oggetto di richiesta di cui al comma precedente qualora non già integrata. In caso di mancata conformazione la pratica è dichiarata improcedibile oppure sono adottati i provvedimenti previsti dalla normativa vigente.

Art.7 - Conferenza dei servizi istruttoria interna

1. Per quanto attiene le Conferenze dei Servizi per istruttorie interne si rimanda integralmente alla disciplina del *Regolamento dell'azione amministrativa* vigente nel Comune di Camaiore. E' comunque facoltà del Dirigente, per necessità di Conferenze relative a procedimenti edilizi, provvedere direttamente all'indizione in alternativa al Segretario Generale dell'Ente.

Art.8 - Commissione Edilizia (C.E.)

1. La commissione edilizia comunale per la qualità della città e del territorio (di seguito anche C.E.) è un organo collegiale tecnico consultivo dell'amministrazione comunale, costituito ai sensi dell'art.6 comma 5 delle NTA del PO e dell'art. 148 della L.R. 65/2014, che esprime pareri obbligatori non vincolanti in materia di edilizia e urbanistica.

Tali pareri non costituiscono presupposto di rilascio di atti abilitativi.

2. La Commissione Edilizia è presieduta dal dirigente/responsabile dell'area tecnica Urbanistica/Edilizia, o suo delegato, e comprende tre membri esterni esperti eletti.

3. I membri esterni sono tre professionisti scelti con procedura comparativa in base a una terna proposta dagli ordini o collegi di appartenenza con le professionalità di seguito indicate:

- due architetti, con esperienza in materia di pratiche edilizie, pianificazione attuativa, progettazione urbana e progettazione architettonica;
- un ingegnere, con esperienza in materia di progettazione strutturale, pratiche edilizie e/o progettazione di opere pubbliche.

4. In conformità a quanto disposto dall'art. 148 della L.R. 65/2014 i membri eletti esterni sono nominati, previa valutazione dei curricula, con provvedimento del dirigente, su delle terne di nomi proposte dai rispettivi ordini o collegi professionali e restano in carica per tre anni. Nel caso in cui uno o più ordini o collegi non comunichino la terna di nomi, entro 15 giorni dalla richiesta, l'amministrazione procederà, previa valutazione dei curricula in seguito ad avviso pubblico. Alla scadenza del mandato i membri eletti sono confermabili una sola volta. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro, il dirigente provvede alla sostituzione attingendo ai curricula presentati. Ai membri eletti è attribuito un gettone di presenza equiparato a quanto previsto dall'art. 153 c.8 della L.R. 65/2014. Si intende richiamata la disposizione dell'art. 148 della L.R. 65/2014 relativa al divieto, per i membri eletti, di svolgere attività professionali nel territorio di competenza della commissione per la durata del loro mandato.

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

6. La Commissione Edilizia è convocata dal presidente, ed è tenuta anche in modalità da remoto, secondo le

necessità del Servizio e comunque almeno una volta al mese. Sono sottoposti all'esame della C.E. i seguenti interventi:

- piani attuativi, comunque denominati;
- progetti unitari convenzionati, comunque denominati;
- Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Aziendale;
- opere di competenza dello Stato ex art. 81 del D.P.R. 616/1977 e art. 3 del D.P.R. 383/1994;
- interventi di opere pubbliche, ove richiesto dal dirigente/responsabile competente;
- monumenti, opere di carattere artistico e/o decorativo da eseguirsi nelle pubbliche vie, piazze o cimiteri o comunque luoghi aperti o fruibili al pubblico, progetti di arredo urbano, su richiesta della Giunta Comunale, salvo diversa valutazione in sede di Conferenza dei Dirigenti;
- pareri preventivi;
- eventuali procedimenti demandati specificatamente dagli strumenti urbanistici o dal presente Regolamento;

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

8. Il parere della Commissione Edilizia comunale è consultivo, obbligatorio, non vincolante, ad eccezione di diversa previsione del PO, e non costituisce presupposto di rilascio dell'atto abilitativo, che è riservato esclusivamente al soggetto preposto all'emanazione del provvedimento conclusivo il quale potrà anche prescindere dal suddetto parere con adeguata motivazione. In caso di già acquisita eventuale Autorizzazione Paesaggistica, il Dirigente e/o il Funzionario responsabile del procedimento potranno, ove ne ricorrano le motivate condizioni, prescindere dalla richiesta di parere da parte della Commissione Edilizia. Il parere della Commissione Edilizia riguarda:

- il valore estetico-formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, in relazione alla sua compatibilità rispetto al contesto ambientale, urbanistico e edilizio circostante.
- quanto espressamente previsto dalle norme di PO o di RE che ne prevedono la consultazione per lo specifico intervento.

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

10. Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza del presidente o suo delegato e di almeno due membri esterni. Delle sedute della commissione deve essere redatto apposito verbale contenente i pareri espressi in riferimento alle pratiche esaminate, con le relative motivazioni, sottoscritto dal presidente e da tutti i membri presenti della commissione. Le deliberazioni (favorevole, contrario, sospeso) sono prese a maggioranza dei voti e in caso di parità prevale il voto del presidente. Nel caso in cui il parere non sia unanime, i voti riportati devono essere specificati con le eventuali dichiarazioni di voto.

11. L'ordine del giorno della seduta è redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione delle pratiche. Detto ordine può essere modificato in casi eccezionali e urgenti su proposta del presidente per motivate ragioni.

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

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

Art.9 - Commissione per il paesaggio

1. Per l'esercizio della funzione di cui all'articolo 88 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, il Comune di Camaiore istituisce una commissione denominata commissione per il paesaggio.

2. La commissione è composta da tre membri, scelti tra gli esperti in materia paesaggistica ed ambientale aventi i requisiti di cui al comma 6.

3. La commissione esprime parere obbligatorio ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.
4. La commissione delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.
5. I membri della commissione restano in carica per **tre** anni, e possono essere rieletti una sola volta nello stesso territorio.
6. In relazione alle specifiche finalità dell'incarico di consulenza tecnica, in seno alla Commissione possono essere nominati in qualità di esperti in materia paesaggistica:
 - a) professionisti con particolare, pluriennale e qualificata esperienza in materia di tutela del paesaggio, di pianificazione territoriale, in materia agronomo-forestale o in materia geologica, muniti di diploma di laurea attinente alle medesime materie e iscritti negli albi dei relativi ordini professionali da almeno cinque anni oppure in possesso di diploma post- universitario di specializzazione in materia paesaggistica; (art 96 LR 14.12.2009 n. 75)
 - b) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche;
 - c) dipendenti dello Stato e di enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio e di abilitazione richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze in materia paesaggistica.
7. Le deliberazioni di nomina dei membri della commissione per il paesaggio sono corredate di curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al comma 6, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.
8. Ai membri della commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute. L'importo del gettone non può superare il tetto massimo fissato per i consiglieri comunali eletti nello stesso territorio. La partecipazione alle sedute della commissione dei membri dipendenti di enti pubblici non in quiescenza è assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali delle amministrazioni presso le quali gli stessi prestano servizio e non dà luogo alla corresponsione di alcun gettone.
9. In caso la funzione paesaggistica sia delegata ad altro Ente, si rimanda ad esso le disposizioni in merito alla Commissione Paesaggistica.

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

Art.10 - Esame delle pratiche edilizie

1. L'esame delle domande finalizzate al rilascio di un titolo, e risultate formalmente complete, si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori e quelle relative alle opere di pubblico interesse, nonché quelle relative ad attività produttive.
2. In caso di domande di permesso di costruire qualora le integrazioni richieste non siano state prodotte entro il termine massimo di 180 giorni dal ricevimento dalla richiesta di documentazione integrativa, la pratica sarà da considerarsi archiviata e pertanto per la realizzazione dell'intervento dovrà essere presentata una nuova istanza, senza possibilità di restituzione dei diritti di segreteria versati per la precedente.
3. Qualora le richieste di permesso di costruire siano integrate, in qualsiasi momento del procedimento, con soluzioni progettuali del tutto diverse da quelle originarie, ai fini dell'applicazione del presente articolo la presentazione della documentazione integrativa è parificata ad una nuova richiesta.
4. Nel caso di domande relative al rilascio di accertamenti di conformità in sanatoria, inclusi i procedimenti ancora giacenti e relativi a condoni (L.47/85, L. 724/1994 e LR 53/2004), qualora le integrazioni richieste non siano state prodotte entro il termine massimo di 90 giorni dal ricevimento dalla richiesta di documentazione integrativa, la domanda sarà oggetto di diniego, previa comunicazione di preavviso di diniego ai sensi della L.241/90.
5. L'esame di SCIA, CILA, CIL e attestazioni può avvenire, nel rispetto delle leggi vigenti in materia, mediante sorteggio a campione, con disciplina disposta con atto del Dirigente competente. Analoga modalità, sempre su disposizione dirigenziale, potrà essere applicata all'esame istruttorio di qualsiasi altro procedimento assoggettabile (ad es. depositi di cui all'art.11 e 12 del presente Regolamento Edilizio).

Art.11 - -Disciplina per la rettifica di errori grafici e di rilievo

1. In considerazione della necessità di disciplinare l'evenienza di elaborati tecnici e grafici che contengano errori materiali, e con essa delle correlate rettifiche che si rendono necessarie su atti e/o titoli abilitativi rilasciati e/o depositati, il presente articolo individua i criteri per procedere alla correzione dei suddetti atti che risultino interessati da errori materiali non incidenti sui carichi urbanistico-edilizi (superficie, volume, altezza, distacchi, sagoma, unità immobiliari, destinazione d'uso, standard urbanistici ed edilizi) e non rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. 65/2014 e di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001.

2. Laddove non sussistano misurazioni da parte di professionisti abilitati riportate negli elaborati tecnici e grafici o si riscontrino, nello stato effettivo dei luoghi, dimensioni e/o forme diverse derivanti da errore materiale nei suddetti elaborati, queste possono essere corrette depositando agli atti - ai sensi e con gli effetti dell'art.19 della L.241/90 ss.mm.ii. - in forma asseverata:

- modello di deposito;
- perizia tecnica asseverata che comprovi ed attesti l'errore materiale riscontrato;
- idonea documentazione che attesti in maniera inequivocabile e certa che trattasi di mero errore materiale di rappresentazione;
- eventuale aggiornamento della planimetria catastale.

4. La regolarizzazione degli errori materiali negli elaborati tecnici/grafici, ossia difformità attinenti ad errori materiali di rilievo di edifici esistenti, può essere formalizzata anche contestualmente all'attivazione di una domanda di Permesso di Costruire, alla presentazione di una Segnalazione di Inizio Attività (S.C.I.A.), di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) oppure alla presentazione di domanda di Accertamento di Conformità in Sanatoria. Tale regolarizzazione viene effettuata presentando elaborati grafici e tecnici oltre che documenti comprovanti l'errore materiale tecnico/grafico, con relativa dimostrazione a cura del tecnico rilevatore tramite apposita perizia asseverata.

5. I diritti di segreteria/istruttoria sono dovuti solo nel caso di presentazione della pratica di deposito al di fuori dell'attivazione di nuovi procedimenti abilitativi.

6. L'amministrazione provvederà alla verifica a campione, di correttezza sia formale che documentale (con riserva di attivazione di procedure di rilevazione delle misurazioni sul luogo), dei depositi presentati.

7. Qualora i suddetti errori materiali attengano a condoni o sanatorie, definiti o in corso di definizione, la documentazione sopra richiamata dovrà dimostrare in modo certo l'esistenza e l'epoca di insorgenza dell'errore materiale oggetto di rettifica ai fini della relativa ammissibilità, in ragione della specifica normativa di riferimento. Non viene ovviamente considerato errore materiale la mancata rappresentazione di ulteriori e diverse opere edilizie non indicate nella pratica (es. non aver indicato pertinenze ed opere accessorie esterne).

8. La disciplina di cui al presente articolo costituisce applicazione dei principi desumibili dalla sola normativa edilizia: in caso di sussistenza di vincoli di settore (quali, a titolo esemplificativo, paesaggistici, ex lege 1089/1939, sismici, idrogeologico, idraulici) restano ferme le relative discipline.

Art.12 - Fattispecie non soggette ad accertamento di conformità

1. Nel rispetto dei principi ex L. 47/1985, DPR 380/2001 e L.R.65/2014, non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria, le casistiche di seguito riportate:

1.1. le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'art.21nonies della L.241/90;

1.2. le opere interne agli edifici definite all'art. 26 della L. 47/85, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della Legge medesima (17/03/1985), in attuazione dell'art. 48 della L.47/85 nonché con riferimento alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 18/07/1986 n. 3466/25;

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

1.4. le lievi modifiche contenute entro i limiti di cui all'art. 198 della L.R. 65/2014 e all'art. 34 bis del DPR 380/2001;

1.5. le varianti in corso d'opera – se qualificabili tali ai sensi della normativa vigente al momento di realizzazione delle opere stesse - qualora realizzate entro il termine di validità del titolo edilizio, per le quali sia stato o rilasciato o depositato lo stato finale con una rappresentazione che necessita di rettifica;

1.6. gli interventi di cui al c.1 dell'art.34ter del DPR 380/2001, realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della L.10/1977 e che non sono riconducibili ai casi di cui all'art.34bis del DPR 380/2001. Tali interventi sono regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3 dell'art.34ter del DPR 380/2001. Al deposito di cui al c.2, pena l'irricevibilità dello stesso, dovrà essere allegata l'attestazione di avvenuto pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'art.36bis c.5 del DPR 380/2001;

1.7. gli interventi riconducibili all'attività edilizia libera di cui agli art. 6 e 6bis del DPR 380/2001 e all'art. 136 della LR 65/2014. Tali interventi, se realizzati in data successiva all'entrata in vigore della L.73/2010 (25/05/2010), sono soggetti alla sanzione pecuniaria disciplinata dall'art.136 c.6 della LR 65/2014;

1.8. i frazionamenti di unità immobiliari realizzati antecedentemente all'entrata in vigore del PRGC del 1975 (c.d. Piano Michelucci) avvenuta con approvazione consiliare del 28/10/1974 con atto n.378, ferma restando la necessità di eventuale regolarizzazione delle altrettanto eventuali opere edilizie contestualmente realizzate;

1.9. gli stati di fatto degli immobili realizzati prima del 31/10/1942 all'interno dei centri abitati e prima del 01/09/1967 al di fuori dei centri abitati - ovvero antecedentemente all'obbligo di preventivo titolo abilitativo ritenendo che alcuna valenza possa attribuirsi all'art. 2 del Regolamento Edilizio del Comune di Camaiore approvato il 27 dicembre 1930.

2. Per tutte le sopra elencate fattispecie, l'avente titolo deposita lo stato attuale dell'opera così come effettivamente esistente, comprensivo di:

- modello di deposito;
- perizia tecnica asseverata attestante la natura e consistenza delle opere poste in essere nonché l'epoca di realizzazione delle medesime;
- planimetria catastale aggiornata e corrispondente allo stato di fatto o comunque con dichiarazione che le eventuali differenze dallo stesso non sono rilevanti ai fini catastali;
- certificato di abitabilità, o agibilità ed uso, dell'immobile o dichiarazione del sua assenza.

3. Trattandosi di un deposito - ai sensi e con gli effetti dell'art.19 della L.241/90 ss.mm.ii. - dello stato di fatto dell'immobile, esso costituisce il presupposto per l'eventuale successiva presentazione di istanze.

4. Sono dovuti i diritti di segreteria/istruttoria;

5. L'amministrazione provvederà alla verifica a campione dei depositi presentati.

6. La disciplina di cui al presente articolo costituisce applicazione dei principi desumibili dalla sola normativa edilizia, come evolutasi nel corso del tempo; in caso di sussistenza di vincoli di settore (quali, a titolo esemplificativo, paesaggistici, ex lege 1089/1939, sismici, idrogeologico, idraulico, fasce di rispetto) restano ferme le relative discipline.

Art. 12bis – Regolarizzazione postuma di opere edilizie minori non conformi al regolamento edilizio vigente al momento della realizzazione

1. Il presente articolo individua le opere edilizie minori soggette alla possibilità di regolarizzazione postuma ove realizzate in difformità dal regolamento edilizio vigente al momento della loro esecuzione, purché conformi alle disposizioni del presente regolamento.

2. Le opere di cui al c.1 sono le seguenti:

- a) Recinzioni, muri di cinta, steccati, reti metalliche, siepi o recinzioni miste;
- b) Finiture esterne: colori, materiali (anche di copertura), rivestimenti, intonaci, elementi decorativi e cornici;
- c) Piscine: limitatamente all'altezza emergente fuori terra (così come alla loro realizzazione completamente fuori terra), alle finiture perimetrali e agli elementi accessori privi di impatto volumetrico;
- d) Aggetti di gronda: sporti, gronde, cornicioni, elementi di coronamento non strutturali;

- e) Infissi e sistemi di oscuramento: porte, finestre, persiane, scuri, veneziane, tapparelle, frangisole e simili;
 - f) Pergolati, tende, pergotende, gazebo: strutture leggere, tende retrattili, pergole prive di copertura rigida;
 - g) Balconi, pensiline e sporti: se di dimensioni contenute e conformi oggi a distanze e sporgenze;
 - h) Parapetti, ringhiere, muretti: se di altezza e materiali oggi ammessi;
 - i) Volumi tecnici: piccoli volumi fuori sagoma come quadri elettrici, pompe di calore, condizionatori o altri impianti tecnologici;
 - j) Rampe: rampe pedonali o carrabili con pendenze o larghezze difformi, oggi regolari;
 - k) Canne fumarie e sfiati: materiali e dimensioni;
 - l) Lucernari: numero e dimensioni;
 - m) Insegne e targhe: dimensioni e materiali;
 - n) Parametri di dimensionamento dei locali previsti dall'attuale R.E all'art. 49 (quali dimensione lato minore, soggiorno con angolo cottura 15.50 mq, larghezza rampe scale, ecc)
 - o) Caratteristiche tipologiche e dimensionali previste dall'attuale RE agli articoli 88 e 89
3. Rimane comunque necessaria l'acquisizione di eventuali atti di assenso, nulla osta ed autorizzazioni derivanti da vincoli sovraordinati.
4. Il presente articolo trova fondamento nei principi di competenza comunale in materia edilizia, ai sensi dell'art.2 c.4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), nonché nell'autonomia regolamentare riconosciuta ai Comuni dall'art. 3 del D.Lvo n. 267/2000 (Testo Unico degli Enti Locali), e in coerenza con i principi di proporzionalità e ragionevolezza dell'azione amministrativa.
5. Rimane comunque dovuta l'applicazione della sanzione di cui all'art.13 dell'Appendice A) *CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI EDILIZIE* nella misura massima per ogni lettera del c.2 del presente articolo per la quale viene richiesta l'applicazione.
6. La regolarizzazione delle presenti fattispecie resta subordinata all'eventuale relativo titolo di sanatoria o di comunicazione postuma.

Art.13 - Certificato di destinazione urbanistica

1. Il certificato di destinazione urbanistica contiene le destinazioni d'uso urbanistiche dei terreni, secondo le norme degli strumenti urbanistici vigenti (Piano Operativo) e dichiara anche se sono in itinere varianti che coinvolgono l'area interessata oggetto della richiesta.
2. Gli interessati possono richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (CDU) ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del DPR 06.06.2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia.
- La richiesta deve essere presentata dal proprietario, dal titolare di altro diritto reale o dal possessore del/degli immobili (qualora di tratti di Ente o Società con personalità giuridica i dati indicati devono riferirsi al titolare o legale rappresentante) con le modalità reperibili direttamente sul sito web del Comune di Camaiore - Servizio Pianificazione Territoriale.
3. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal Dirigente competente o suo delegato entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta e contiene le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Art.14 - Agibilità e sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Agibilità

1. Per gli edifici o le unità immobiliari realizzate anteriormente al 24/08/1934 (data di entrata in vigore del RD 1265/1934) la sussistenza dei requisiti per l'utilizzazione può essere asseverata mediante apposita dichiarazione che attesti: la conformità urbanistico edilizia del bene anche in ordine alla destinazione d'uso; il possesso dei requisiti di salubrità; il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture, redatta da tecnico abilitato e degli impianti; il regolare accatastamento del bene.
2. La documentazione di eventuali richieste finalizzate al rilascio del certificato di abitabilità, presentate anteriormente al 28/12/1994 (data di entrata in vigore del DPR 22/04/94 n.25) e non definite, può essere integrata dagli interessati con il deposito di quella eventualmente carente ai sensi dell'art.149 della LRT

65/2014, ivi compresa l'attestazione asseverata.

3. Per le richieste finalizzate al rilascio del certificato di abitabilità, presentate successivamente al 28/12/1994 (data di entrata in vigore del DPR 22/04/94 n.25) e sino al 05/02/2000 (data di entrata in vigore della LRT 52 del 14/10/1999) per le quali si è formato il silenzio assenso, potrà essere richiesta all'Ufficio attestazione di avvenuta maturazione dello stesso. Per quelle invece eventualmente non definite per carenza documentale contestata, si potrà procedere con le modalità di cui al comma precedente.

4. Le attestazioni di abitabilità/agibilità, depositate da professionisti successivamente al 05/02/2000, espressamente contestate, per le quali tuttavia non è stato adottato provvedimento di dichiarazione di inefficacia del deposito, possono essere integrate dagli interessati, o aventi causa, con deposito ai sensi dell'art.149 della LRT 65/2014, ivi compresa l'attestazione asseverata.

5. L'Ufficio verificherà i depositi ai sensi dell'art.149 della LRT 65/2014 di cui ai precedenti commi, ai sensi della disciplina dell'articolo stesso.

Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

6. Il Dirigente competente può dichiarare inagibile un immobile o parte di esso per motivi strutturali, di sicurezza, igienico-sanitari o di pubblico interesse. Rimane ferma la possibilità del Sindaco di adottare atti in virtù dei poteri conferitigli dalla normativa in materia.

7. Nel caso in cui l'inagibilità riguardi le competenze di Enti specifici dovrà essere acquisito il relativo parere, anche nelle vie brevi (es. ASL, Genio Civile, VVF, ecc)

Art.15 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

1. Per quanto attiene la disciplina relativa al contributo di costruzione si rimanda alla disciplina del *Regolamento Contributi e monetizzazioni relative agli interventi edilizi ed ai mutamenti della destinazione d'uso* vigente nel Comune di Camaiore.

2. Ad integrazione del *Regolamento Contributi e monetizzazioni relative agli interventi edilizi ed ai mutamenti della destinazione d'uso* l'applicazione della disciplina di cui all'art.10bis "*Interventi soggetti al pagamento del solo costo di costruzione*" del *Regolamento* stesso, attualmente limitata alla realizzazione di "piscine residenziali e non" nonché di "impianti sportivi privati", è estesa anche alla realizzazione di "antenne ad uso collettivo" nonché dei seguenti "interventi pertinenziali" di cui all'art.90: *Locali pertinenziali e accessori agli edifici residenziali in territorio rurale e Depandance*.

Per altri interventi comunque comportanti trasformazione in via permanente di suolo inedito quali ad esempio strade private, opere di contenimento, basamenti, eccetera, ai fini del calcolo della determinazione del costo stesso verrà valutato al 3% del computo documentato di realizzazione.

Quanto sopra in ogni caso trova applicazione solo negli interventi soggetti al pagamento del solo costo di costruzione.

3. Nei casi di dissesti anche locali, sebbene in assenza di specifici provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità, è possibile per il Dirigente competente valutare l'esonero dal contributo di costruzione in analogia a quanto disciplinato all'art.188 c.1 lett.c) della LRT 65/2014.

Art.16 - Pareri preventivi

1. Qualora l'interessato ritenga di acquisire un parere preventivo dall'Amministrazione comunale, solo ed esclusivamente nel caso di incertezza della norma comunale, può presentare apposita istanza di parere preventivo. Possono inoltre essere richiesti parere preventivi sia in materia di vincolo idraulico, in casi particolari, sia relativamente all'espressione della Commissione Edilizia.

2. La predetta istanza, da trasmettersi mediante portale sul sito dell'Ente, dovrà riportare almeno:

- a) il versamento del bollo;
- b) la generalità di chi effettua l'istanza, precisando di averne titolo, ossia di essere proprietario dell'area o del bene su cui chiede di operare, oppure allegando specifica delega del proprietario o altro documento che gli dia titolo;
- c) relazione tecnica riferita all'intervento richiesto;
- d) estratto catastale e di P.O. con individuazione dell'area/lotto dell'intervento;
- e) disegni, grafici ed altri elaborati tecnici necessari alla rappresentazione dell'intervento;
- f) pagamento dei diritti di segreteria stabiliti.

3. Il parere preventivo decade in presenza di adozione di nuovi strumenti urbanistici.

4. Non è dovuto il rispetto dei termini di legge per il rilascio del parere preventivo che comunque dovrà essere rilasciato entro tre mesi dalla data di presentazione dell'istanza.

Art.17 - Ordinanze e interventi urgenti

Ordinanze

Le demolizioni di opere abusive ordinate dal Dirigente del settore competente non necessitano di titolo edilizio, fermo restando la necessità di acquisizione di pareri e nulla osta necessari di eventuali Enti terzi.

Interventi urgenti

Oltre le opere per la tutela della pubblica incolumità da eseguire a seguito di ordinanza emessa dal Sindaco oppure da uno dei Dirigenti dei Settori Pianificazione Territoriale o Lavori Pubblici, potranno essere iniziati, senza richiesta preventiva di titolo abilitativo, le opere da eseguirsi quando siano motivate da carattere di urgenza e necessità per rimuovere situazioni di pericolo a persone e cose.

1. Gli interventi urgenti possono essere eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o avente titolo.

2. Entro 24 ore dall'inizio delle opere, la figura di cui al comma precedente dà comunicazione dei lavori all'Ufficio Edilizia privata, specificandone la natura, l'entità e le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza, allegando una esaustiva documentazione fotografica.

3. È fatto obbligo al proprietario o avente titolo di attivare, entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione di cui al punto 2, la procedura necessaria per l'acquisizione del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere. Scaduto il periodo suddetto senza l'attivazione prescritta le opere verranno considerate eseguite senza titolo.

4. Alla disposizione di cui al comma precedente può farsi eccezione per le opere eseguite in assenza di SCIA in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale in base alle normative vigenti

Art.18 - Interventi in fascia di rispetto cimiteriale

1. Il presente articolo richiama, abrogandola, la disciplina di cui alla DCC n.78/2023 *INTERVENTI IN FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE – AMMISSIBILITA' AI SENSI DELL'ART. 28 DELLA LEGGE 166/2002*;

2. All'interno della fascia di rispetto cimiteriale dai 50 ai 200 mt dei cimiteri del Comune di Camaiore, ai sensi dell'art.28 della Legge 166/2002 e per le motivazioni espresse in premessa della DCC n.78/2023, è ammessa la realizzazione dei seguenti interventi ammessi dal PO:

- a. gli interventi di cui gli artt.136 e 137 della LRT 65/2014, ammessi dalla disciplina delle NTA del PO, conformemente al RE, ma senza le eventuali deroghe consentite dall'art.90 c.2 del RE stesso, trattandosi di interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio e limitati alla più stretta pertinenza dello stesso;
- b. gli interventi edilizi sul patrimonio esistente fino alla ristrutturazione conservativa [(art.135 c.2 lett. a), b), c) e d) della LRT 65/2014] (inclusi gli ampliamenti in sagoma), trattandosi di interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso;
- c. l'addizione volumetrica in sopraelevazione, nonché quella di cui all'art.3.3 c.8 e 9 del RE [(art.134 c.1 lett. g) della LRT 65/2014], purché non interessante porzioni di fabbricato realizzate successivamente all'entrata in vigore della L. 166/02, senza incremento del numero di unità immobiliari, trattandosi di interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso;
- d. la ristrutturazione edilizia ricostruttiva [(art.134 c.1 lett. h) della LRT 65/2014], ripristino di edifici crollati [(art.134 c.1 lett.i) della LRT 65/2014] e sostituzione edilizia [(art.134 c.1 lett. l) della LRT 65/2014] nei limiti della ristrutturazione definita dal Testo Unico dell'Edilizia ovvero dall'art.3 c.1 lett. d) del DPR 380/2001, senza tuttavia ammettere le deroghe alla conservazione del volume di cui agli art. 3.3 commi 1, 2, 3 e 4 e art.3.3 commi 12, 13 e 14 del RE, trattandosi di interventi di recupero in senso lato del patrimonio esistente senza incrementi volumetrici;
- e. l'addizione volumetrica in sopraelevazione, nonché quella di cui all' art.3.3 c.8 e 9 del RE [(art.134 c.1 lett. g) della LRT 65/2014], purché non interessante porzioni di fabbricato realizzate successivamente all'entrata in vigore della L. 166/02, con incremento del numero di unità immobiliari purché finalizzato alla realizzazione di "prima casa";
- f. l'addizione volumetrica comportante un incremento di SU anche superiore al 10%, senza

incremento del numero di unità immobiliari, purché la SU raggiunta con l'intervento non ecceda i 120 mq di superficie per unità immobiliare in caso di funzione residenziale, ovvero quanto documentato come necessario ai fini produttivi in caso di funzione diversa dalla residenziale;

- g. l'addizione volumetrica comportante un incremento di SU anche superiore al 10%, con incremento del numero di unità immobiliari, purché finalizzato alla realizzazione di "prima casa";
- h. realizzazione di piscine pertinenziali sia nell'ambito della funzione residenziale che produttiva, purché di dimensioni massime inferiori a quelle di cui alla disciplina di RE da fissarsi in 50 mq di specchio acqueo e purché realizzate nella resede senza le deroghe dell'art.90 c.2 del RE;
- i. interventi pertinenziali di cui agli artt. 90 del RE purché realizzati nella resede senza le eventuali deroghe dell'art.90 c.2 del RE;
- j. interventi pertinenziali di cui all'art.10 c.8 della NTA del PO (ovvero quelli di cui alla D.C.C. n. 8/2016), trattandosi di interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso nonché a carattere temporaneo;
- k. volumi tecnici di cui all'art.63 del DPGR 39/R/2018, nei limiti strettamente necessari di cui alla definizione del PRGR stesso, trattandosi di interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio;
- l. volumi tecnici ai sensi dell'art.37 del RE, trattandosi di interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso nonché a carattere temporaneo;
- m. interventi di cui agli artt. 70 e 78 della LRT 65/2014, così come disciplinati dall'art.49 delle NTA del PO, la cui realizzazione è ammessa con SCIA alternativa a PdC, trattandosi di interventi funzionali all'utilizzo del fondo nonché non comportanti trasformazioni permanenti del suolo;
- n. i cambi d'uso urbanisticamente rilevanti su tutto il territorio, con la sola eccezione, nel solo territorio rurale, degli *edifici sparsi (o isolati) di impianto storico* per i quali è ammessa la mutazione urbanisticamente rilevante verso la funzione residenziale solo allorquando vincolata alla realizzazione di "prima casa";
- o. i cambi d'uso urbanisticamente non rilevanti su tutto il territorio;
- p. i frazionamenti, fatte salve le limitazioni di cui ai punti precedenti;

3. La sopra detta ammissibilità rimane in ogni caso subordinata all'accertata mancata compromissione della sacralità dei luoghi e salvaguardia del mantenimento di un'area di possibile espansione della cinta cimiteriale, nonché al parere favorevole, da parte della competente Azienda sanitaria, circa i profili di natura igienico sanitaria. Detti pareri, nel principio di efficacia ed efficienza della pubblica amministrazione, potranno ritenersi come favorevolmente acquisiti, soprassedendo alla loro richiesta, in sede di istruttoria edilizia, laddove ne sia evidente l'esito favorevole;

4. All'interno della prima fascia di vincolo cimiteriale di 50 mt, vista la prossimità della stessa al cimitero, l'Amministrazione rimanda l'attuazione di eventuali interventi, a possibili valutazioni puntuali sul preminente interesse pubblico degli interventi stessi;

5. Per i soli cimiteri di CAPEZZANO PIANORE, MONTEMAGNO e VALPROMARO, all'interno delle porzioni di fascia di rispetto cimiteriale ricadenti oltre l'esistente viabilità statale e provinciale, anche nei primi 50 mt, ai sensi dell'art.28 della Legge 166/2022 e per le motivazioni espresse in premessa della DCC n.78/2023, sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle NTA del PO previo ottenimento del parere favorevole, da parte della competente Azienda sanitaria, circa i profili di natura igienico sanitaria.

Art.18 bis – Interventi in corridoio di salvaguardia e per la fattibilità dell'asse intermedio (art.84 delle NTA del PO)

1. In alternativa alla convenzione di cui all'art.84 c.5 delle NTA del PO, su istanza di parte, è ammesso il rilascio di Permesso di Costruire con prescrizione speciale che preveda il rispetto delle obbligazioni di cui alla DCC n.41 del 17/05/2023 [ATTO D'OBBLIGO PER LA REALIZZAZIONE, IN COMUNE DI CAMAIORE, DI INTERVENTI RICADENTI NEL CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE AI SENSI DELL'ART.84 C.5 DELLE NTA DEL PO – APPROVAZIONE SCHEMA] ovvero *l'impegno a demolire l'opera realizzata qualora il fabbricato venga interessato dal progetto della nuova viabilità e senza alcun onere a carico del Comune o di altri Enti locali ripristinando a proprie cure e spese lo stato originario dei luoghi*. Nel titolo dovrà altresì essere richiamata l'eventuale garanzia prestata sempre ai sensi della DCC n.41/2023.

2. Nei casi di interventi su patrimonio edilizio esistente, la garanzia dovrà essere prestata solo per incrementi

dei costi di demolizione pari a 10.000 euro.

Art.19 - Opere non suscettibili di sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94

1. Per i manufatti oggetto di condono che ricadono in zone sottoposte a vincolo l'efficacia e la validità dello stesso può essere subordinata alla presentazione ed attuazione di un progetto che ne consenta l'adeguamento al vincolo, previo parere favorevole espresso dall'autorità competente e dalla Commissione Edilizia.

Art.20 - Trasferimento potenzialità edificatoria prevista dal PO

1. Il trasferimento della potenzialità edificatoria prevista dal PO è ammissibile in virtù di accordi tra privati confinanti, a condizione che tali trasferimenti avvengano tra proprietà comprese nella medesima partizione spaziale e contigue tra loro.

2. L'unità immobiliare cedente dovrà verificare la propria legittimità.

3. Il trasferimento avviene con atto pubblico.

Art.21 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

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

2. Le modalità e gli strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio sono attuati in conformità alle discipline contenute nelle Leggi vigenti.

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

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

– TITOLO II –
DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art.22 - Comunicazione di inizio dei lavori

1. Fatti salvi i casi in cui sia già obbligatorio secondo disposizioni legislative e regolamentari, l'inizio dei lavori deve essere contestualmente comunicato all'amministrazione comunale dal titolare del permesso di costruire. In caso di mancata comunicazione si applicano le sanzioni previste dal presente regolamento.
2. Per gli interventi attuati tramite SCIA l'inizio dei lavori si intenderà riferito al momento del deposito della SCIA o, ai sensi dell'art.23 bis del DPR 380/2001 e dell'art.147 della LR 65/2014, dalla comunicazione da parte del SUE/SUAP dell'avvenuta acquisizione dei preventivi atti di assenso, richiesti con il deposito della SCIA.
3. Fatta salva ogni altra specifica disposizione normativa o regolamentare vigente, la comunicazione deve contenere l'indicazione dei soggetti coinvolti prevista dalla legge allegando altresì la documentazione prevista dalla norme vigenti in riferimento allo specifico intervento; qualora successivamente all'inizio dei lavori, si verifichi il subentro di altra impresa il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i relativi dati entro quindici giorni dall'avvenuto subentro.
4. Non costituiscono opere valide come inizio dei lavori la recinzione del cantiere, la pulizia dell'area, lo spellicciamento del terreno, opere di sondaggio geognostico, apposizione di cartello, allaccio alla rete elettrica.
5. E' applicata la sanzione di cui all'art.13 dell'Appendice A) *CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI EDILIZIE* nella misura massima per i lavori che abbiano inizio senza comunicazione.

Art.23 - Interruzione dei lavori

1. Nel caso che, per qualsiasi motivo, i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare dell'atto abilitativo alla esecuzione degli stessi deve darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta interruzione, la sicurezza, l'igiene e il decoro. In caso di inadempienza, l'autorità competente ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
2. Qualora il Direttore dei lavori venga sostituito, i lavori devono essere sospesi fino a quando non sia presentata relazione sullo stato dei lavori da parte del tecnico uscente e la comunicazione del nominativo del subentrante all'Amministrazione comunale. In casi particolari ed adeguatamente motivati, il Comune potrà autorizzare la ripresa dei lavori anche senza sottoscrizione della relazione sullo stato dei lavori da parte del tecnico uscente.
3. La ripresa dei lavori dovrà essere comunicata all'Autorità competente.

Art.24 - Comunicazione di fine lavori

1. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del permesso di costruire o SCIA/CILA, congiuntamente al Direttore dei Lavori, entro il termine di validità dello stesso titolo. Alla comunicazione è allegata tutta la documentazione comunque prevista per legge o in virtù delle prescrizioni del titolo abilitativo.
2. L'interessato ha l'obbligo di comunicare al Comune l'ultimazione dei lavori, anche in caso di CILA. In caso di CILA il termine massimo entro il quale presentare la fine lavori è di tre anni dalla data della comunicazione di inizio. La presente disposizione vale per le CILA presentate successivamente al 31/05/2022. E' possibile comunicare motivata proroga.
3. In caso di mancata comunicazione di fine lavori è applicata la sanzione di cui all'art.13 dell'Appendice A) *CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI EDILIZIE*. Nella misura pari al doppio del minimo in caso di mancata comunicazione di fine lavori e nella misura minima in caso di comunicazione di fine lavori tardiva.

Art.25 - Occupazione di suolo pubblico nell'esecuzione dei lavori

1. Quando l'esecuzione dei lavori comporti:

- a) la manomissione di suolo e/o sottosuolo pubblico o di uso pubblico al fine di eseguire scavi, rompere la pavimentazione stradale, immettere o ripristinare condutture, realizzare fognature ecc.;
- b) l'occupazione temporanea del suolo pubblico o di uso pubblico per la costruzione di assiti o ponteggi, il deposito di materiali o la realizzazione di opere provvisorie;

gli interessati devono preventivamente richiedere apposita autorizzazione all'Amministrazione Comunale, o al soggetto dalla stessa incaricato della gestione del servizio, agli altri enti pubblici proprietari ed eventualmente agli enti erogatori di pubblici servizi interessati.

2. La richiesta deve contenere la documentazione necessaria all'istruttoria dell'istanza.

3. Il rilascio dell'autorizzazione comunale è subordinato al pagamento di una tassa commisurata alla superficie ed alla durata dell'occupazione ed al versamento di una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.

4. La durata dell'autorizzazione è stabilita nel provvedimento e può essere prorogata in caso di necessità.

5. Allo scadere dell'autorizzazione il titolare della medesima deve provvedere alla rimessa in pristino delle aree pubbliche manomesse in conseguenza dei lavori; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

6. La riconsegna delle aree deve avvenire in contraddittorio tra le parti con la redazione di apposito verbale, qualora così richiesto dal settore comunale competente.

7. In caso di inottemperanza all'obbligo del ripristino l'Amministrazione Comunale provvede utilizzando l'apposito deposito cauzionale che in caso contrario sarà restituito entro novanta giorni dall'avvenuto ripristino delle aree manomesse e potrà essere decurtato in relazione alla completezza dei lavori.

8. Qualora le suddette disposizioni contrastino con il *Regolamento di istituzione e la disciplina del canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico o di esposizione pubblicitaria e del canone mercatale (di cui DCC n.25 del 29/04/2021)*, anche in caso di suoi aggiornamenti e modifiche, prevale il detto Regolamento.

Art.26 - Comunicazioni inerenti le opere di bonifica compreso amianto e ordigni bellici nonché ritrovamenti archeologici

Opere di bonifica

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

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

Amianto

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

Ordigni bellici

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

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

Ritrovamenti archeologici

6. Oltre alle prescrizioni del D.lgs. del 22.01.2004 n.42, sull'obbligo della denuncia alle Autorità competenti, da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico,

storico, artistico, ecc.), il titolare, del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco o, in sua assenza ai Vigili Urbani, e comunque non oltre sei ore, i rinvenimenti di cui sopra, qualora si verificassero nel corso dei lavori.

7. Il Sindaco potrà disporre i provvedimenti che ritenesse utili in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle Autorità competenti.

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art.27 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. **Definizione di cantiere:** Tutti i luoghi di lavoro in cui si eseguono lavori di costruzione, manutenzione riparazione e demolizione di opere edilizie sono da considerarsi cantieri e come tali sono soggetti alla disciplina definita dalle presenti norme e dalle altre disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia urbanistico edilizia.

2. Nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi genere (nuove costruzioni, trasformazioni o demolizioni di manufatti esistenti) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose (pubbliche e private), nonché a limitare le molestie nei confronti di terzi e a garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

Art.28 - Punti fissi di linea e di livello

1. Le proposte progettuali che dovranno essere realizzate in forza di permessi di costruire o di altri titoli edilizi previsti dalla normativa vigente, quand'essi riguardino interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione ricostruttiva, devono definire ed individuare i punti fissi e gli allineamenti principali, nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentare in materia. L'Ufficio Tecnico Comunale ha facoltà di procedere all'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere edilizie che vengono realizzate in forza di permessi di costruire o SCIA.

2. In ogni caso nel provvedimento di permesso di costruire può essere prescritto di concordare preventivamente l'assegnazione di punti fissi.

3. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata mediante apposito verbale redatto dal Funzionario incaricato dell'Ufficio Tecnico Comunale e sottoscritto dal medesimo e dal titolare della permesso di costruire o da suo incaricato; una copia del verbale deve essere conservata in cantiere ed esibita ad ogni eventuale controllo.

Art.29 - Conduzione del cantiere e opere provvisionali

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

2. I lavori esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono essere realizzati solo previa recinzione dei fabbricati medesimi o con analoghe e idonee misure protettive.

3. In caso di lavori estemporanei e/o di breve durata, sono ammesse difese equivalenti consistenti in adeguata vigilanza e/o segnalazione purché siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente, nel rispetto comunque nelle norme vigenti in materia di sicurezza nei cantieri.

4. Gli interventi di qualsiasi genere ai fabbricati potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione delle polveri.

5. Nell'ambito del cantiere edilizio ed esclusivamente per il periodo di esecuzione dei lavori, è ammessa l'installazione a titolo precario di box, prefabbricati o simili, strettamente connessi con la conduzione del cantiere stesso.

6. Il Dirigente del settore competente o suo delegato possono disporre opportuni sopralluoghi di verifica in cantiere.

7. Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere ai Vigili Urbani, agli incaricati degli Uffici Comunali, al personale della A.U.S.L. per i controlli di loro competenza.

8. Salvo in ogni caso l'osservanza delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia, tutte le strutture provvisionali di cantiere quali ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili devono essere poste in opera a regola d'arte, avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni atte

a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono altresì conformarsi alla vigente normativa per la prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro.

9. I fronti dei ponti che prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico devono essere chiusi con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e devono essere provvisti di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.

10. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

11. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, con esclusione delle opere provvisoriale e degli interventi riconducibili alle varianti in corso d'opera definite, il Dirigente del settore o suo delegato adatteranno i provvedimenti di legge relativi.

12. Il Dirigente potrà con proprio provvedimento ordinare la rimessa in pristino della qualità estetica di opere provvisoriale qualora venga accertato dal Comune uno stato di degrado delle stesse tale da pregiudicare il decoro degli spazi pubblici dai quali le dette opere siano eventualmente visibili.

In caso di inottemperanza ad un eventuale Ordinanza ai sensi del presente comma, la sanzione pecuniaria di cui all'art.13 dell'Appendice A) *CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI EDILIZIE* verrà applicata nella misura massima.

Art.30 - Cartelli di cantiere e documenti da conservare

1. Ogni cantiere edilizio deve essere provvisto di cartello costruito con materiali resistenti agli agenti atmosferici ed apposto in modo da risultare visibile dagli spazi pubblici esterni.

2. Tale cartello deve indicare gli estremi del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, la natura dell'opera in corso di realizzazione, il nominativo del titolare del permesso di costruire o dell'equivalente titolo, il nominativo del progettista dell'opera, il nominativo del calcolatore delle opere in c.a., il nominativo del committente dei lavori, il nominativo dell'esecutore dei lavori, il nominativo del direttore dei lavori, il nominativo del responsabile del cantiere e del responsabile della sicurezza.

3. In cantiere deve essere conservato il permesso di costruire, o l'equivalente titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, completi di tutti gli allegati, in originale o copia conforme, nonché tutta la documentazione richiesta dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in relazione alla natura dell'opera, alle caratteristiche costruttive ed alle caratteristiche ambientali dei luoghi.

Art.31 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Nell'esecuzione di opere di demolizione devono osservarsi le seguenti norme:

- a) è da evitare l'accumulo di materiali di risulta quando da ciò possa derivare pregiudizio per l'igiene e la sicurezza pubblica;
- b) è da evitare l'accumulo di materiali pesanti nei piani portanti degli edifici;
- c) deve essere evitato il sollevamento della polvere usando tutte le opportune cautele durante il trasporto e innaffiando abbondantemente i manufatti ed i materiali da demolire;
- d) è da evitare il gettito di materiali demoliti od altro dai ponteggi o dagli edifici verso la pubblica via o gli spazi comunque aperti al pubblico passaggio: essi devono essere calati a terra mediante appositi recipienti o fatti discendere attraverso appositi condotti chiusi;
- e) è comunque vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico al di fuori della recinzione del cantiere.

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

3. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante mediante puntellature o adeguata scarpa e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze.

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

Art.32 - Vigilanza nei cantieri

1. Il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nel territorio comunale per assicurarne la

rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli atti di governo e del regolamento edilizio ed alle modalità esecutive contenute nel permesso di costruire o nella denuncia di inizio dell'attività.

2. Al fine di cui sopra il Comune si avvale dell'opera di funzionari ed agenti comunali, nonché di ogni altro mezzo che ritenga opportuno.

3. Nei cantieri in cui si eseguono i lavori deve sempre essere consentito l'accesso agli incaricati delle strutture tecniche comunali, al personale di Polizia Municipale, agli ispettori del lavoro, al medico della USL ed agli altri organi per i controlli di loro competenza.

Art.33 - Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici

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

2. Saranno sanzionate come violazioni del presente Regolamento Edilizio eventuali violazioni di prescrizioni impartite con pareri dei Servizi LLPP o della PM contenute nei titoli edilizi così come nelle autorizzazioni di suolo pubblico.

3. Sono fatti salvi eventuali provvedimenti per la tutela della sicurezza da adottarsi da parte degli organi competenti.

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

Art.34 - Contenuto del Titolo III

1. Il presente Titolo III contiene, la disciplina comunale dell'attività edilizia di cui all'art. 2 comma 4 e all'art. 4 comma 1 del Testo Unico dell'edilizia, DPR 380/01 articolata nei diversi Capi come da schema-tipo di Regolamento Edilizio allegato all'Intesa e recepito con DGRT 524/18 e in particolare:

- al Capo I, la disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili da applicare per la costruzione o la modifica degli edifici;
- al Capo V, la disciplina tecnico-estetica e di decoro delle costruzioni e dei luoghi;
- al Capo VI particolari fattispecie non immediatamente riferibili a una sola delle due categorie precedenti.

2. Il presente Titolo contiene altresì, nei Capi da II a IV, i riferimenti alle disposizioni comunali in materia di Spazi e servizi pubblici, Verde pubblico, Tutela dell'Ambiente, Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche, Infrastrutture e reti tecnologiche.

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio
(Disciplina igienico sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili)

Art.35 - Distanze minime tra edifici e dai confini e dalle strade e corsi d'acqua

Art.35.1 - Distanza tra edifici

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

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

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

4. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono irrilevanti le distanze tra pareti dello stesso edificio, come definito dall'art.28 del D.P.G.R. 39R/2018, o di edifici unificati mediante elementi strutturali, nel rispetto della distanza minima di 3 mt e comunque ferme restando le prescrizioni riguardanti chiostrine e cavedi;

5. Si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili. Non costituiscono invece pareti finestrate le pareti prive di aperture e le pareti che presentino solo porte o finestre a servizio di vani scala o in presenza di porta principale ed unica di una costruzione ad un solo piano o di portone non vetrato destinato al solo passaggio e/o di finestre lucifere, come definite dal C.C.;

6. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte non opera invece quando le costruzioni pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante.

7. La disposizione di cui al c.2 non si applica nei seguenti casi:

- per rialzamento derivante dall'inserimento del un cordolo in c.a. negli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, purché non comporti incremento di SE;
- per piccole modifiche della copertura, purché le modifiche stesse non comportino incremento di SE;
- ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete dei gas, ecc.);
- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili,

- ecc. percorsi sopraelevati, ecc.);
- alle strutture di arredo urbano (chiostri, gazebi, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
- alle pensiline in genere ed ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;
- ai volumi tecnici, qualora ricorrano le condizioni dell'art.34 del DPGR 39/R/2018, nel rispetto della distanza minima di 3 mt ovvero nel rispetto di quanto prescritto all'art 875 del C.C.;
- tettoie e scale esterne, qualora obiettivamente autonome, dal punto di vista morfotipologico o strutturale, dall'edificio cui sono poste in aderenza, nel rispetto della distanza minima di 3 mt;
- alle pertinenze del fabbricato principale come definite all'art. 32 del DPGR 39/R/2018 ovvero dall'art.90 del presente RE oltre alle autorimesse/ forno legnaia relativamente alla distanza dal fabbricato principale medesimo che in ogni caso dovrà essere tale da non determinare intercapedini insalubri o creare pregiudizio della capacità illuminante di eventuali finestre;
- la distanza minima di ml. 10 tra pareti antistanti, non è richiesta nel caso di realizzazione di adeguamento dei servizi igienici di edifici esistenti qualora sia dimostrata l'impossibilità di provvedere diversamente, che dovranno, però, rispettare il Codice Civile e comunque non inferiore a mt. 3 dal confine di proprietà ;
- nel caso di due pareti fronteggianti entrambe non finestrate, si applicano esclusivamente le norme del codice Civile e comunque non inferiore a mt. 3 dal confine di proprietà;
- nel caso di pareti già finestrate di edifici esistenti a distanza inferiore a ml. 10.00 da edifici fronteggianti è consentita l'apertura di ulteriori finestre su dette pareti.

Art.35.2 - Distanza dai confini

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

2. La distanza di una costruzione dai confini di proprietà deve essere tale da garantire che la distanza della costruzione stessa dalle costruzioni poste sul fondo finitimo sia conforme alle norme del Codice Civile (ovvero sia di almeno tre metri). Pertanto si prevede che:

- a) Eccezion fatta per le zone A), per le costruzioni poste ad una distanza dai confini compresa tra 5 e 1,50 metri, deve essere verificato il rispetto dell'art.873 del Codice Civile (ovvero la distanza di almeno 3 metri da costruzioni poste sul fondo finitimo). Nel caso la costruzione preveda la realizzazione di parete finestrata sarà tuttavia necessario 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 dal DM 1444/1968. Per le pareti cieche è invece ammesso il principio della prevenzione.
- b) Nelle zone A), fatti salvi i casi di interventi di cui all'art.9 c.1 p.to 1) del DM 1444/68, per le costruzioni poste ad una distanza dai confini compresa tra 3 e 1,50 metri, deve essere verificato il rispetto dell'art.873 del Codice Civile (ovvero la distanza di almeno 3 metri da costruzioni poste sul fondo finitimo). Nel caso la costruzione preveda la realizzazione di parete finestrata sarà tuttavia necessario 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 dal DM 1444/1968. Per le pareti cieche è invece ammesso il principio della prevenzione. La presente disposizione è intendersi applicabile solo allorquando entrambi i fondi finitimi presi a riferimento ricadano in zona A).
- c) Per le costruzioni poste a distanza inferiore a 1,50 metri dai confini o in aderenza ai confini deve essere verificato il rispetto dell'art.873 del Codice Civile (ovvero la distanza di almeno 3 metri da costruzioni poste sul fondo finitimo). Nel caso la costruzione preveda la realizzazione di parete finestrata sarà tuttavia necessario 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 dal DM 1444/1968. Per le pareti cieche è invece ammesso il principio della prevenzione, ma la proprietà dovrà dichiararsi pienamente consapevole di quanto disposto dall'art.875 del Codice Civile circa la comunione forzosa del muro che non è sul confine.

2bis. La deroga alle *distanze dai confini* di cui all'art.140 c.1 della LRT 65/2014, nei casi dallo stesso disciplinati, è da intendersi riferita alle distanze dai confini disciplinate dal RE, ma sempre nell'assicurato rispetto delle norme del Codice Civile.

3. La sottoscrizione dell'accordo di cui al c.2 non è necessaria nei casi di demolizione e ricostruzione di fabbricati purché la ricostruzione preveda il mantenimento (o anche la riduzione) del sedime delle quinte murarie legittimamente preesistenti da almeno 20 anni. Non è altresì necessaria quando la ricostruzione anzi detta avvenga ad una distanza diversa, sebbene non inferiore a quella preesistente, purché la proiezione sul confine della quinte murarie ricostruite non venga né incrementata né spostata rispetto all'originaria;

4. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine nei seguenti casi:

- a) costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (costruendo in appoggio sul muro preesistente reso comune, ovvero in aderenza allo stesso, ai sensi degli artt. 874 e 877 c.c.), a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia totalmente contenuta in quella del fabbricato esistente sul confine;
- b) porzioni completamente interrato degli edifici o comunque manufatti completamente interrati;
- c) rialzamento derivante dall'inserimento del un cordolo in c.a. negli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, purché non comporti incremento di SE;
- d) piccole modifiche della copertura, purché le modifiche stesse non comportino incremento di SE;
- e) agli *Arredi da giardino* di cui all'art.90 o comunque ai manufatti di cui all'art.137 della LRT 65/2014;
- f) alle opere di schermatura e riparo dei veicoli nei posti auto all'aperto, così come disciplinate dal c.18 dell'art.90;
- g) le pergolende o pergole bioclimatiche, così come disciplinate dal c.5bis dell'art.90;

5. Per le piscine interrate è richiesto il rispetto della distanza di 2,00 mt dal limite esterno dei sostegni strutturali, in applicazione analogica dell'art.889 del Codice Civile salvo accordo trascritto fra confinanti;

6. Il presente articolo si applica anche alle *Strutture temporanee soggette a titolo convenzionato* di cui all'art.86;

7. Per il rispetto delle distanze dai confini dovrà essere prodotto specifico elaborato grafico, pena l'improcedibilità dell'istanza o l'inammissibilità della SCIA o Comunicazione;

8. Poiché le distanze dai confini sono state disciplinate nei RE precedenti a quello vigente dal 31/05/2022 ai soli fini civilistici, in virtù dell'espresso riferimento alla regolamentazione comunale dell'art.873 del Codice Civile, ai fini della doppia conformità non si tiene conto di distanze dal confine superiori a quelle di cui ai precedenti commi ed eventualmente stabilite dai precedenti regolamenti edilizi, a meno che non vi sia già un giudizio definitivo in merito.

Art.35.3 - Distanza dalle strade comunali

1. All'interno delle aree di cui al c.6 dell'art.8 delle NTA del PO, le distanze delle costruzioni dalle strade urbane di scorrimento è di 20 ml e dalle altre strade di 5 ml o sull'allineamento (di cui alla tabella allegata al RE). Eventuali motivate deroghe potranno essere concesse sentita la Polizia Municipale in merito al mancato pregiudizio della sicurezza stradale e, se del caso, la Commissione Edilizia per la valutazione dell'impatto percettivo.

2. Nelle altre aree le distanze delle costruzioni dalle strade locali è di 20 ml, fatta salva la possibilità di deroghe di legge sentita la Polizia Municipale.

Art.35.4 - Distanza dai corsi d'acqua

1. Le distanze minime da fossi e corsi d'acqua e da opere di bonifica sono da tenersi nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti in materia.

2. In tutti gli interventi è richiesto di dare atto di possibili interferenze con il reticolo idraulico secondo le modalità previste dalla Relazione di Fattibilità Idraulica Geologica e Sismica del PO (Allegato QG.1).

3. Le distanze sono misurate a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda.

4. In considerazione del fatto che ai sensi di legge tutte le acque superficiali e sotterranee sono pubbliche, è necessario che ogni intervento da realizzarsi nelle fasce di 10 mt adiacenti il corso, sia verificato sotto il profilo della compatibilità idraulica.

Tale valutazione è a carico dell'Ente sovra-comunale competente in materia idraulica per il rilascio di autorizzazioni e concessioni e, in via residuale, spetta al settore LLPP del Comune laddove il corso non sia di competenza degli stessi.

5. Lo stesso suddetto principio di competenza da parte del settore LLPP del Comune si applica alle opere di

attraversamento di acque pubbliche.

Art.36 - Cantine, locali fuori terra, interrati e seminterrati

1. Per la definizione di cantine, locali fuori terra, piani o locali interrati e seminterrati si fa riferimento al DPGR 39R/2018.

In particolare un piano (o un locale) potrà definirsi *seminterrato* laddove la somma della superficie delle sue pareti perimetrali risulta interrata per oltre il 50%. A tal fine la superficie della parete si misura dal calpestio del piano al calpestio di quello soprastante.

Eventuali locali che non soddisfino il requisito di cui sopra saranno da considerarsi fuori terra (o prevalentemente fuori terra) anche qualora presenti in un piano seminterrato.

2. E' consentita la costruzione di locali interrati o seminterrati a condizione che non venga alterato il piano naturale di campagna adiacente preesistente.

3. I locali interrati e seminterrati possono ricavarsi esclusivamente entro la sagoma degli edifici esistenti e/o di nuova edificazione come da art.10 c.9 delle NTA del PO. Le pertinenze non in aderenza all'edificio principale, ad eccezione di quelle di cui all'art. 90 c.23, non costituiscono, agli effetti del presente articolo, sagoma planimetrica. L'altezza massima è per tutti gli edifici di mt. 2,40 ad esclusione degli stabilimenti balneari e degli alberghi che è di mt. 3,00.

Art.37 -Vani, volumi tecnici e manufatti finalizzati all'installazione di dotazioni impiantistiche

1. I volumi tecnici sono definiti dal DPGR 39R/2018 art.63 e consentiti nella dimensione strettamente necessaria a contenere e a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio del complesso edilizio, dell'edificio e dell'unità immobiliare. La loro realizzazione è ammessa all'interno della resede definita dal PO con le deroghe di cui all'art.90 c.1 e 2.

2. Per gli edifici/unità immobiliari ad uso produttivo [*artigianale-industriale, turistico-ricettivo, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso – depositi e commerciale al dettaglio*] per i quali la disciplina della NTA di PO preveda *la realizzazione di infrastrutture e manufatti di servizio all'impianto*, oppure per i quali la disciplina della NTA di PO preveda la realizzazione di pertinenze, si definiscono volumi tecnici, impianti e infrastrutture tecniche di cui alla disciplina del presente articolo, tutti quegli interventi tesi ad assicurare la funzionalità dell'attività e il suo adeguamento tecnologico.

Tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento/edificio/complesso di edifici, non devono apportare particolari modifiche alle caratteristiche complessive, devono essere interni al suo perimetro pertinenziale e non incidere in misura rilevante sulle strutture.

3. I volumi tecnici/manufatti non devono:

- compromettere aspetti ambientali e paesaggistici, soprattutto in relazione al sistema delle acque (inteso come salvaguardia e regimazione);
- richiedere nuove opere di urbanizzazione e più in generale di infrastrutturazione;
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;
- rispettare i limiti di altezza massima previsti dal Piano Operativo;

4. I volumi tecnici/manufatti di cui al c.2 sono, per ciascuna unità immobiliare:

- a) pensiline per copertura di mezzi di carico e scarico, oppure coperture necessarie per adeguamenti funzionali e tecnologici, indotti anche dall'aggiornamento di normative comunitarie e nazionali. La superficie massima consentita non deve superare mq. 100. Le pensiline devono essere realizzate preferibilmente a sbalzo. Qualora le previsioni di piano non stabiliscano nessun parametro utile per un'adeguata collocazione delle pensiline, si considera come altezza massima consentita l'altezza media del fronte dell'edificio su cui devono assestarsi. Relativamente a queste indicazioni (realizzazione a sbalzo-altezza media) è possibile agire in deroga in relazione a particolari necessità organizzative dell'impianto di cui sono a servizio o di carattere progettuale nel caso in cui si debba procedere alla realizzazione di una pensilina con una dimensione specifica imposta dalla legislazione vigente che deve essere chiaramente citata al momento della richiesta di concessione;
- b) centrali tecniche, celle frigorifere, cabine per trasformatori o interruttori elettrici, cabine per

stazioni di trasmissioni dati e comandi, per gruppi di riduzione purché al servizio dell'impianto; depositi con superficie e volume strettamente necessari, prescritti e documentati in base alla normativa vigente, comunque nei limiti del 5% della superficie coperta esistente dell'unità immobiliare;

- c) serbatoi d'acqua, serbatoi o cassoni per lo stoccaggio e la movimentazione della produzione o dello scarto e relative opere;
- d) chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- e) passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- f) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento;
- g) canne fumarie.

5. I volumi tecnici/manufatti di cui ai punti precedenti dovranno essere realizzati in armonia con l'ambiente circostante e adottando soluzioni adatte e compatibili con gli edifici esistenti.

6. Inoltre, i volumi tecnici/manufatti dovranno essere localizzati preferibilmente sul retro del fabbricato principale.

7. I volumi tecnici/manufatti di cui al c.2 sono soggetti a titolo convenzionato subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo regolarmente trascritto, con il quale il proprietario e il soggetto attuatore sono obbligati a demolire la struttura edilizia cessata l'attività per la quale era stata autorizzata, salvo che entro un anno non vi sia insediamento di una nuova attività che assuma i medesimi obblighi. E' fatto divieto di cedere i volumi tecnici/manufatti separatamente dalla proprietà ed è vietato modificarne la destinazione d'uso.

8. In via analogica, e fatta salva diversa puntuale disciplina attuativa/convenzionale che li escluda espressamente, i manufatti di cui al presente articolo sono ammessi a corredo anche delle costruzioni derivanti da attuazione di previsioni della "Disciplina delle trasformazioni" di cui al Titolo VI delle NTA del PO purché aventi destinazione *artigianale-industriale, commerciale all'ingrosso-depositi, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio e commerciale al dettaglio*.

Art.38 - Classificazione dei locali di abitazione

1. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive i locali ad uso abitativo si distinguono:

Locali di abitazione

Sono locali di abitazione quelli che soddisfano le caratteristiche minime perché possano essere adibiti ad uno specifico uso abitativo. I locali di abitazione si distinguono in permanenti e non permanenti. Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali: camere da letto; soggiorni e sale da pranzo; cucine abitabili; studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati. Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali: spazi di cottura, servizi igienici, spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare, dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

Locali non di abitazione

Sono locali non di abitazione quelli diversi dai precedenti che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie alla residenza che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali: soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili, cantine, ripostigli e simili, servizi igienici secondari a servizio di altri locali non di abitazione.

2. Per ciascun tipo di locale, in relazione alla funzione svolta, è assegnata una classe di pregio, quale riferimento ai fini delle verifiche di natura igienico-sanitaria, in particolare per il riutilizzo con cambiamento di destinazione d'uso e di funzione di locali esistenti privi dei requisiti igienico-sanitari standard.

Le categorie, le tipologie di locali ad esse afferenti e le relative classi di pregio sono le seguenti:

Locali di abitazione permanente:

camere da letto e soggiorni: classe di pregio 1

sale da pranzo, cucine abitabili, salottini, studi e altri locali a questi assimilabili: classe di pregio 2

Locali di abitazione non permanente:

spazi di cottura e servizi igienici: classe di pregio 3

spazi di disimpegno e distribuzione verticale ed orizzontale, dispense, guardaroba, lavanderie e simili: classe di pregio 4

Locali non di abitazione:

soffitte, cantine, ripostigli e quanto a essi assimilabili: classe di pregio 5

Art.39 -Superfici aero-illuminanti

La salubrità degli ambienti confinati è determinata da due fattori che interagiscono fra loro:

1. inquinamento indoor;
2. microclima.

Inquinamento indoor

È ormai noto come gli individui, mediamente, trascorrono in ambienti confinati un tempo variabile dall'80% al 90% della loro vita lavorativa e sociale.

L'inquinamento indoor è ormai noto essere superiore all'inquinamento outdoor, in quanto è dato dalla somma degli inquinanti, e soprattutto micro inquinanti, che si formano negli ambienti confinati stessi e gli inquinanti in indoor, cioè che provenendo dall'esterno si accumulano all'interno degli ambienti confinati.

Gli inquinanti indoor sono costituiti da inquinanti chimici, biologici e fisici (in particolare radon). Una metodica per valutare l'inquinamento indoor è la misura della concentrazione della CO₂, considerata come tracciante di inquinanti. Il valore della CO₂ nell'ambiente esterno è oggi circa 0,4‰ e negli ambienti confinati non dovrebbe superare 1‰.

L'inquinamento indoor è caratterizzato da particelle di origine chimica o biologica che presentano un calibro variabile tra 10µ e 1µ, particelle che visto il loro peso estremamente basso e il diametro estremamente piccolo riescono a rimanere sospese in aria per ore e respirandole possono arrivare alle parti più profonde del polmone (alveolo) determinando danno al parenchima polmonare o addirittura entrare nel circolo sanguigno determinando danni alla salute dell'individuo in organi molto lontani dal polmone stesso. Queste particelle possono essere cancerogeni, micro plastiche, allergeni, prodotti della combustione, ecc. Inoltre possono reagire chimicamente tra di loro risultando nuove molecole con pericolosità ignota per la salute umana.

La modalità per abbassare la concentrazione degli inquinanti indoor è il ricambio frequente dell'aria. Il come raggiungere questo obiettivo è compito di ogni singolo professionista che mai deve dimenticare questo rischio. Aperture frequenti delle finestre, introduzione di finestre anta-ribalta, aspiratori centralizzati per il ricambio forzato dell'aria indoor, ecc.

Microclima

E' basilare che gli ambienti confinati possano avere un microclima che miri al comfort di chi vive all'interno di questi ambienti, quindi il rispetto dell'enorme UNI EN di settore .

Le sopra riportate considerazioni, di cui al parere ASL pervenuto con prot.54898 del 18/09/2025, hanno valore di atto di indirizzo.

Art.39.1 - Illuminazione dei locali a destinazione residenziale

1. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta.

2. Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui illuminazione sia conseguita tramite finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda). Nei locali sottotetto abitabili derivanti da interventi di recupero dei sottotetti il rapporto illuminante può essere ottenuto con aperture a tetto, tali aperture devono essere integrate con aperture a parete ove non espressamente vietato da norme edilizie o urbanistiche.

3. Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è anche ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

- È consentita l'installazione dei **servizi igienici** in ambienti non direttamente areati e illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria

c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.
- E' consentita l'installazione di **scale** e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che:

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le norme di sicurezza e di igiene
- b) le scale e i disimpegni siano dotati di un'ideale ventilazione, anche indiretta

4. Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sui fabbricati classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA, ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali, tipologiche, costruttive ed architettoniche del manufatto. Dovranno essere tuttavia operate le necessarie verifiche mediante valutazioni tecnico discrezionali da parte del progettista che tengano conto dell'eventuale necessità di dotazione di illuminazione artificiale integrativa. Diversamente dovrà essere acquisita espressa deroga di ASL.

Art.39.2 - Areazione dei locali a destinazione residenziale

1. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di areazione naturale diretta.

2. Ciascun alloggio dovrà essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale o la ventilazione d'angolo. Il requisito si considera soddisfatto anche quando la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili cavedi o su chiostrine.

3. Di norma le finestre di locali di abitazione permanente debbono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari. Le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento. Nei locali sottotetto abitabili l'aerazione può essere ottenuta con aperture a tetto, tali aperture devono essere integrate con aperture a parete ove non espressamente vietato da norme edilizie o urbanistiche.

3bis. L'areazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici, lavanderia, guardaroba, dispensa e spazi cottura, può essere sia naturale che meccanizzata.

3ter. Il punto di cottura della cucina deve essere dotato di cappa aspirante canalizzata oltre la copertura dell'edificio come gli sfiatatoi dei servizi igienici. Nel caso in cui il punto cottura sia ricavato nella stanza di soggiorno la cappa aspirante deve essere dotata di impianto di aspirazione forzata.

3quater. Il rispetto della disciplina di cui all'art. 79 (*Comignoli, sfiati e canne fumarie*) assume carattere prescrittivo, ai sensi del presente Capo I, ai fini della sicurezza impiantistica e della garanzia della tutela igienico-sanitaria.

4. Nel caso di interventi su edifici esistenti in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di aerazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'aerazione naturale dovrà essere integrata da un adeguato impianto meccanico di areazione che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria.

5. Nel caso di interventi che comportino il mutamento di destinazione d'uso i requisiti debbono essere conseguiti.

Art.40 – Pozzi di luce, chiostrine e cavedi

1. La costruzione di chiostrine e cavedi interni ai fabbricati è consentita allo scopo di dare aria e luce esclusivamente a scale e ripostigli, stanze da bagno, corridoi e disimpegni. L'affaccio di vani abitabili con dimensioni di chiostrine e cavedi maggiori di quelle al comma 2, potrà essere ammessa previo parere ASL.

2. Non è consentita la copertura e la superficie minima in pianta non dovrà essere inferiore a mq.9,00 lato minimo di ml. 3,00.

3. Dovrà essere facilmente accessibile, potrà essere pavimentata e dotata di tubazione per lo scarico delle acque meteoriche.

Art.41 – Salubrità e secchezza degli edifici

Salubrità del terreno

1. E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia.

Materiali da costruzione

2. In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento devono essere impiegati materiali sani e non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'ambiente.

Impermeabilità e secchezza degli edifici

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

4. Il piano terra dei locali ad uso abitazione qualora non sovrasti un locale interrato deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati oppure da solai distaccati dal terreno dotati di bocchette d'areazione. Sono altresì ammesse altre metodologie di isolamento dal terreno innovative che assicurino i medesimi risultati.

5. Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

6. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti e di valore o interesse storico-architettonico; il progetto dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

7. In caso di interventi nelle aree P2 e P3 di cui alla L.41/2018, l'imposta del piano di calpestio del solaio del piano terreno è ammessa alla quota necessaria alla messa in sicurezza idraulica e comunque fino ad una altezza massima di mt 2,40, previo parere della Commissione Edilizia sull'impatto architettonico. Le superfici tra piano di campagna originario e intradosso del piano di calpestio, ai sensi dell'art.10 c.2 lett.b.10) del DPRG 39/R/2016, non rilevano ai fini del calcolo della SE.

Art.42 – Intercapedini e griglie di areazione

1. Sono ammessi quando ricorrono motivi igienico – sanitari, la realizzazione di scannafossi di dimensioni comunque contenute in mt. 1,50 larghezza oltre l'intero spessore del muro di sostegno dello scannafosso.. L'altezza non può superare il piano di campagna e, se aperto in sommità, deve essere adeguatamente protetto per l'incolumità delle persone. In condizioni di battente idraulico è ammesso il superamento del piano di campagna dal profilo esterno dello scannafosso fino all'altezza del battente stesso incrementata del franco. Non è ammesso altro uso dello scannafosso se non quello di isolamento dell'edificio dall'umidità.

Art.43 – Impiantistica e disposizioni per il comfort dei fabbricati

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

Isolamento termico degli edifici, risparmio energetico e comfort termico

2. Gli edifici di nuova costruzione od oggetto di ristrutturazioni parziali o integrali od ampliamenti volumetrici, nonché gli interventi relativi a nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici in edifici esistenti devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici.

3. Qualora sia ritenuto, per l'utilizzo anche stagionale che ne viene fatto, di non dotare l'unità immobiliare di impianti per il riscaldamento, dovrà comunque essere attestato il raggiungimento dell'atteso microclima di qualità minima

Impatto acustico – clima acustico e isolamento acustico degli edifici

4. Gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso devono rispettare le norme vigenti in materia.

Impianti elettrici

5. Qualsiasi edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

6. In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi delle leggi vigenti, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori.

7. Tutti gli impianti elettrici dovranno essere realizzati in conformità alle leggi vigenti.

Art.44 – Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all’accessibilità, alla sicurezza d’uso e alla prevenzione degli infortuni

Prevenzione incendi

1. Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d’uso prevista, sia soggetto al preventivo esame e al parere di conformità del Comando Provinciale Vigili del Fuoco sui progetti redatti nel rispetto delle prescrizioni di legge il conseguimento del certificato di prevenzione incendi costituisce condizione per il rilascio del permesso di costruire o del perfezionamento del titolo.

Sicurezza in copertura

2. Qualora l’accessibilità in copertura venga garantita mediante aperture in falda aventi anche funzione di lucernari, la dimensione minima, dovrà essere di almeno 1 mq.

Art.45 – Incentivi finalizzati all’innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici

1. In coerenza a quanto disposto dal DPGR 39R/2018, sono esclusi dal computo dei parametri edilizi di cui al presente regolamento tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell’ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

2. Il contributo di costruzione può essere assoggettato ad abbattimenti ai sensi del vigente *Regolamento Contributi e monetizzazioni relative agli interventi edilizi e ai mutamenti della destinazione d’uso*

Art. 46 - Requisiti specifici dei locali di abitazione

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

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

a. non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario, ovvero che l’intervento nel suo complesso consegua un miglioramento della stessa;

b. nei cambi d’uso non sia trasformata la funzione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle classi di pregio definite all’art.38;

3. Resta inteso che per interventi di recupero non rientranti nelle condizioni di cui alle lettere a) o b) del c.2 potrà essere acquisito parere ASL.

Art.47 – Altezza dei locali ad uso abitativo (ed alberghi e residenze turistico-alberghiere)

1. L’altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2,70. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l’altra del locale, l’altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,40. Gli alberghi e le residenze turistico-alberghiere sono equiparate alle abitazioni.

2. L’altezza libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2,40.

Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,50 e l’altezza media non inferiore a mt. 2,40. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l’altra del locale, l’altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 1,50. Gli alberghi e le residenze turistico-alberghiere sono equiparate alle abitazioni.

3. Negli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l’intervento non

comporti una riduzione delle altezze preesistenti.

3bis. Le minori altezze conseguenti ad adeguamenti strutturali antisismici e/o acustici e/o termici qualora non diversamente conseguibili, sono ammissibili qualora ricorrano i requisiti del comma 7 lettera a) dell'art. 48; diversamente esclusivamente previo parere favorevole dell'AUSL

4. Negli stessi interventi di cui al comma 3 è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta e comunque non inferiore a m 2,00 ogni qualvolta l'unità sia dotata di almeno un altro servizio completamente conforme alle prescrizioni del presente Regolamento.

Art.48 – Valutazioni tecnico discrezionali relative ai requisiti di edifici esistenti ad uso abitativo

1. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- a) è ammessa la mera rettifica di errate graficizzazioni relative a precedenti titoli edilizi, peggiorativa dei parametri igienico-sanitari nel limite del due per cento di cui all'art. 198 L.R.65/2014, mediante valutazioni tecnico discrezionali, ai sensi dell'art. 141 c. 5 lett. a) della L.R. 65/2014, asseverate da un professionista abilitato;
- b) i casi che prevedono il miglioramento dei parametri igienico-sanitari, pur nel mancato raggiungimento compiuto dei parametri "ordinari" stessi, sono ammessi alle condizioni di cui ai successivi commi mediante valutazioni tecnico discrezionali, ai sensi dell'art. 141 c. 5 lett.a) della L.R. 65/2014, asseverate da un professionista abilitato.

2. Ai fini del presente articolo si definiscono con il termine:

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

3. 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. Eventuali casistiche al di fuori di quelle sotto elencate si configurano quali deroghe ai sensi dell'art. 141 c. 5 lett. b) rilasciate dalla USL competente.

4. 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	15,50	2,70	41,85

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

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

Vol_{incr min} = volume minimo incrementato

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

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

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

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

6. Nei soli casi di interventi di "RECUPERO" si applicano le disposizioni di cui ai commi 7 e 8 in materia di valutazioni tecnico discrezionali ai sensi dell'art. 141 c. 5 lettera a) per le seguenti casistiche:

- a) frazionamenti di unità immobiliari a uso abitativo;
- b) mutamenti di destinazione d'uso verso la civile abitazione;
- c) progetti di trasformazione di organismi edilizi;
- d) sanatorie ordinarie art. 209 della L.R. 65/2014.

7. Nel caso in cui uno o più locali di abitazione permanente dell'unità immobiliare siano difformi dai requisiti previsti dal regolamento edilizio, 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 agli art.39.1 *Illuminazione dei locali a destinazione residenziale* e art.39.2 *Areazione dei locali a destinazione residenziale* del RE. 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.

Tali rilevazioni non sono necessarie in caso di dimensioni contenute nei limiti di cui al c.2 dell'art.40 *Pozzi di luce, chiostrine e cavedi* ovvero per una superficie in pianta non inferiore a 9 mq con lato minimo 3 ml.

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.

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

Art.49 – Dimensionamento dei locali ad uso abitativo e requisiti dell'alloggio

1. Ad esclusione di quelli esistenti e regolarmente assentiti, la superficie utile minima degli alloggi, non può essere inferiore a quanto previsto dall'art.16 delle NTA del PO.

1bis. ALLOGGIO: si definisce alloggio l'insieme di locali con destinazione residenziale (abitativi e

accessori) funzionalmente e strutturalmente relazionati tali da costituire un'unica unità immobiliare; dotato di tutti i servizi e degli impianti ad esso funzionali, nonché di volumi accessori (ancorché costituiti da vani e strutture autonomi) utilizzabile da uno o più nuclei familiari (coabitazione).

2. Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico. Qualora i vari spazi costituenti l'alloggio non siano delimitati da pareti, ad eccezione dei servizi igienici, si parla di alloggio monostanza.

3. Le stanze da letto debbono avere superficie utile non inferiore a di mq. 9 se per una persona e mq 14 se per due persone.

4. La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie utile inferiore a mq. 9 ed essere dotata di propria finestratura apribile, altrimenti dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante apertura priva di infissi di ampiezza pari ad almeno 4 mq.

In coerenza alla disciplina del "Piano Particolareggiato Camaiore Centro storico", nel patrimonio storicizzato di cui ai fabbricati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA, i requisiti di cui al capoverso precedente sono derogabili attraverso valutazioni tecnico discrezionali. La deroga è estesa a quei fabbricati posti nei nuclei RB dei quali, mediante espressa valutazione della Commissione Edilizia, è possibile accertare un certa storicizzazione dell'impianto.

Nel patrimonio esistente diverso da quello di cui al precedente capoverso, qualora il rispetto dei requisiti di cui al primo capoverso diventi ostativo alla realizzazione di interventi di ampliamento/addizione/ristrutturazione ammessi dal PO, i requisiti potranno essere derogati previo parere ASL.

4bis. In applicazione analogica di quanto al precedente comma, porzioni collegate fra loro mediante aperture prive di infissi di ampiezza pari ad almeno 4 mq. costituiscono un unico locale.

5. La stanza di soggiorno dovrà avere superficie utile non inferiore a mq 14,00. Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno (e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo) la superficie minima del soggiorno dovrà essere incrementata di mq 1,50.

6. Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9,00.

7. La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia. Detta dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più locali, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici.

8. I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o dallo spazio di cottura né dal soggiorno. L'eventuale spazio di disimpegno deve essere interamente delimitato da pareti. I locali adibiti a servizio igienico non possono avere superficie inferiore a mq. 2,50 e larghezza inferiore a ml. 1,20, dimensioni inferiori potranno essere ammesse solo ove documentato, con specifico elaborato in scala 1:50, che sia possibile garantire la dotazione minima di cui al comma 7 e qualora il rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche sia ritenuto derogabile dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare detti valori minimi sono riferiti al solo servizio igienico principale.

9. I disimpegni non possono avere una larghezza inferiore a ml 1; le scale non possono avere la larghezza della rampa inferiore a ml 0,80.

Dimensioni inferiori potranno essere motivatamente ammesse qualora il rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche sia ritenuto derogabile dall'Amministrazione Comunale.

10. All'interno degli alloggi, qualora le caratteristiche degli stessi lo consentano, possono essere realizzati soppalchi che possono anche contribuire al calcolo della superficie utile degli alloggi esclusivamente alle seguenti condizioni:

- L'altezza minima degli spazi sottostanti il soppalco e quella tra il pavimento finito del soppalco ed il soffitto finito del locale non deve essere inferiore a mt. 2,40
- La superficie del soppalco non deve essere superiore al 50% di quella del locale soppalcato
- Nel caso in cui non si raggiungano tali parametri la superficie sotto e sopra il soppalco non potrà essere conteggiata come superficie utile ma come vano accessorio

Art.50 – Requisiti specifici dei locali destinati ad uso e attività diverse dalla abitativa

1. Si applicano le disposizioni di cui agli *INDIRIZZI TECNICI DI IGIENE EDILIZIA PER I LOCALI E GLI*

AMBIENTI DI LAVORO (approvati con Delibera di Giunta Regionale n.211 del 28/02/2022) e pubblicati sulla banca dati degli atti amministrativi della Giunta Regionale tenendo anche conto dei loro eventuali periodici aggiornamenti.

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

1. Si rinvia alla normativa e regolamentazione per l'esercizio del gioco lecito.
2. E' fatto obbligo della preventiva acquisizione del parere della Commissione Edilizia in merito alla qualità dell'inserimento ambientale degli oscuramenti delle vetrate, o comunque degli elementi di inserimento estetico, incluse le insegne.

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

Art.52 - Strade

1. Le strade a doppio senso di circolazione avranno di norma una sezione tecnica di 6 metri, con possibilità di utilizzare anche sezioni inferiori nei centri storici qualora si decida, col progetto di valorizzazione, di mantenere la continuità dei fronti edilizi esistenti. Nelle aree di recupero all'urbano, e in tutti gli altri piani attuativi progettati per la residenza, le strade saranno sempre fiancheggiate, dalla parte in cui si aprono gli accessi, da marciapiedi di sezione non inferiore a m. 1,50.
2. Solo il nastro stradale percorribile dai veicoli a motore potrà essere impermeabilizzato con manto d'asfalto; i marciapiedi saranno realizzati con cordoni in pietra o cemento e pavimentazione in mattonelle, o altri elementi, di cemento. Nei centri storici manto stradale e marciapiedi saranno trattati in maniera conforme alle altre pavimentazioni dello spazio pubblico.
3. Le aree di parcheggio saranno trattate con elementi che assicurano la permeabilità del terreno e la crescita di un manto erboso superficiale. In queste aree saranno previste di norma alberature in misura pari ad un albero per ogni posto auto.
4. Le recinzioni dei lotti che delimitano gli spazi pubblici avranno un'altezza massima di metri 1,50 e saranno realizzate con cancellate di disegno semplice e lineare o con arbusti da siepe in essenze tipiche del luogo, eventualmente appoggiati a una rete metallica con paletti posta sul lato interno della siepe.
5. Per la definizione degli accessi alle proprietà è consentita la realizzazione di strutture in muratura in pietra o mattoni faccia a vista o in altri materiali purché intonacati e tinteggiati ovvero di strutture realizzate in ferro. Le opere in ferro per l'esecuzione di cancelli e cancellate e degli elementi di sostegno di questi dovranno essere realizzati in forme semplici.

Art.53 – Elementi di definizione dello spazio pubblico e arredo urbano

1. Con l'esecuzione di opere di rifacimento dei manti stradali, nonché di opere di urbanizzazione primaria si dovrà tempestivamente provvedere al rifacimento anche delle reti di distribuzione per evitare conseguenti manomissioni.
2. In particolare, per ciò che concerne pavimentazione di percorsi o piazze esclusi al traffico veicolare si dovrà tassativamente escludere manti di finitura in conglomerato bituminoso.
3. Nelle aree urbane storiche è vietata la rimozione di pavimentazioni in pietra. Nel caso di opere pubbliche è prescritto l'accatastamento dei materiali lapidei e la successiva posa in opera nella stessa posizione e secondo le stesse modalità.
4. L'arredo urbano è costituito dal complesso delle opere strutturali, formali e funzionali atte a garantire la fruibilità ed il decoro dello spazio urbano, quali:
 - a) le opere di allestimento utili alla fruizione delle strade, delle piazze, degli spazi pubblici o di uso pubblico da parte dei veicoli e dei pedoni;
 - b) le alberature, le aiuole e tutte le sistemazioni a verde delle aree di pertinenza o prossime alla sede stradale;
 - c) gli elementi per il decoro e la qualificazione esteriore del tessuto insediativo, con particolare riferimento al prospetto di piano terra degli edifici;
 - d) le insegne commerciali e la segnaletica di informazione o indicazione;

e) le attrezzature ecologiche per la raccolta dei rifiuti.

5. Gli atti di governo del territorio ed i regolamenti edilizi dei comuni definiscono una disciplina finalizzata alla qualificazione delle componenti dell'arredo urbano di cui al comma 4, orientando le proprie previsioni e disposizioni all'obiettivo del miglioramento dell'aspetto esteriore dei tessuti edilizi e degli spazi pubblici e di relazione.

6. La disciplina di cui al comma 2 indirizza la progettazione degli interventi pubblici e privati a più elevati livelli tecnici e qualitativi, privilegiando interventi in grado di incrementare la qualità degli assetti insediativi e dello spazio pubblico sotto il profilo urbanistico, architettonico, funzionale, paesaggistico e ambientale.

Art.54 – Passi carrai ed uscite per autorimesse

1. Per l'attraversamento dei marciapiedi e dei portici potrà essere consentita la costruzione di ingressi carrai, con prescrizione di pavimentazioni speciali. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico e rispettare il Codice della Strada. Per la realizzazione degli ingressi carrai è ammessa previa presentazione di apposita istanza la copertura di eventuali fossi antistanti, per la sola lunghezza necessaria ed eventualmente previo parere dell'ente gestore della tutela del fosso. Il progetto deve comunque assicurare il libero deflusso delle acque.

2. Quando il passo carraio sia collegato con una rampa, questa non dovrà superare la pendenza del 20%.

3. Tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito dovrà essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m. 5 di lunghezza.

La costruzione degli accessi carrai è per intero a carico della proprietà, la quale inoltre, sarà soggetta per essi alla applicazione delle tasse stabilite dal Comune per l'occupazione di suolo pubblico e a quanto è previsto dal Codice della Strada come segue:

- **STRADE URBANE:** I passi carrabili sono autorizzati dal Comune o altro Ente proprietario della strada nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica vigente e devono essere realizzati a distanza di almeno m 12 dalle intersezioni e, in ogni caso, visibili da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima. Per i passi carrabili esistenti al 1.1.1993 sono ammesse distanze inferiori nel caso in cui sia tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento previsto dall'art 22 comma 2 del Codice della strada. Inoltre devono consentire l'accesso ad un'area laterale idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli e deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale qualora siano destinati anche a notevole traffico pedonale. Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada i passi carrabili devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale arretrando l'eventuale cancello privato per consentire la sosta fuori dalla carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. Sono derogabili l'arretramento e i sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o con traffico estremamente limitato. (art 46 D.P.R. 495/92)
- **STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI:** sono consentiti accessi privati ubicati a distanza non inferiore a m 1.000 tra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi
- **STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE:** sono consentiti accessi privati realizzati a distanza non inferiore, di norma, a m 300 tra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi per ogni senso di marcia, con possibilità di deroga da parte dell'ente proprietario della strada fino ad un minimo di m 100, qualora in relazione alla situazione morfologica, risulti particolarmente gravosa la realizzazione di strade parallele. La stessa deroga è applicabile a tratti di strada che, in considerazione della densità di insediamenti di attività o di abitazioni, sono soggetti a limitazioni di velocità e per i tratti di strade compresi all'interno di zone previste come edificabili o trasformabili dal regolamento urbanistico o dai piani attuativi vigenti.
- **LOCALIZZAZIONE:** Gli accessi devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la più ampia visibilità della zona di svincolo e possibilmente nei tratti di strada in rettilineo, e realizzati in modo da consentire una agevole e sicura manovra di immissione o di uscita dalla sede stradale, senza che tale manovra comporti la sosta del veicolo sulla carreggiata

- **DINIEGHI:** L'ente proprietario della strada può negare l'autorizzazione ai sensi dei comma 6 e 7 dell'art 45 del D.P.R. 495/92.
- **MODALITA' ESECUTIVE:** Gli accessi e le diramazioni dalle strade extraurbane devono essere costruiti con materiali di adeguate caratteristiche e sempre mantenuti in modo da evitare apporto di materie di qualsiasi natura e lo scolo delle acque sulla sede stradale; devono inoltre essere pavimentati per l'intero tratto e comunque per una lunghezza non inferiore a m 50 a partire dal margine della carreggiata della strada da cui si diramano.
- **ACCESSI TEMPORANEI:** E' consentita l'apertura di accessi provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili. In tali casi deve essere disposta idonea segnalazione di pericolo ed, eventualmente, quella di divieto (art 45 D.P.R. 495/92)

Art.55 – Dehors e chioschi su suolo pubblico o privato di uso pubblico

1. Per le installazioni di **dehors** su suolo pubblico si rimanda alle disposizioni previste dal *Regolamento per l'occupazione temporanea di suolo pubblico nel centro storico e nelle altre aree per l'installazione di strutture esterne per il ristoro all'aperto*.

Le installazioni sono comunque subordinate all'ottenimento dell'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico da parte dei Servizi Comunali competenti. La convenzione ai sensi dell'art.86, in questa fattispecie, non necessita di trascrizione;

La Commissione Edilizia potrà valutare eventuali motivate deroghe alle prescrizioni tecnico qualitative prescritte dal detto Regolamento.

1bis. Per le installazioni di **dehors** su suolo privato ad uso pubblico si rimanda alla disciplina di cui all'art.86, abrogando per detti suoli il *Regolamento per l'occupazione temporanea di suolo pubblico nel centro storico e nelle altre aree per l'installazione di strutture esterne per il ristoro all'aperto*, pur rimanendo necessario l'ottenimento dell'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico da parte dei Servizi Comunali competenti

2. Per le installazioni di **dehors** su suolo pubblico all'interno della partizione spaziale *Aree e tessuti del piano urbanistico degli arenili* si rimanda anche alla relativa disciplina urbanistica così come all'art. 68.4 del presente Regolamento.

Le installazioni sono comunque subordinate all'ottenimento dell'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico da parte dei Servizi Comunali competenti, che nei propri contenuti, dovrà prevedere il rispetto delle obbligazioni previste dall'art.7 delle NTA del PUA così che possa evitarsi la sottoscrizione della convenzione richiamata dall'articolo stesso.

2bis. L'installazione delle cosiddette "**verande**" di cui all'art.7 delle NTA del PUA, così come integrato dall'art. 68.4 del presente Regolamento, è comunque subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico da parte dei Servizi Comunali competenti ma anche alla sottoscrizione della convenzione di cui al c.2 dell'art.86 del RE.

3. L'installazione di **chioschi ed edicole** su suolo pubblico è subordinata all'autorizzazione della Giunta Comunale, previo accertamento della compatibilità con il contesto urbano. La Giunta Comunale valuta la tipologia e i materiali utilizzati per l'installazione dei chioschi ed edicole, assicurandosi che siano coerenti con l'immagine urbana e le caratteristiche del contesto.

Le dimensioni dei chioschi ed edicole sono determinate dalle esigenze dell'attività, purché siano compatibili con il contesto in cui si prevede l'inserimento. La compatibilità è accertata mediante espressione della Commissione Edilizia. L'installazione di chioschi ed edicole su suolo pubblico deve rispettare tutte le norme specifiche di settore, incluse quelle relative alla sicurezza, all'igiene e all'accessibilità.

4. All'interno delle aree di cui all'art.8 c.6 delle NTA del PO, ferme restando le limitazioni e i divieti previsti dal codice della strada, l'occupazione di marciapiedi da parte di chioschi, edicole o altre installazioni può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di 2 ml. Le occupazioni non possono comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni. Nelle zone di rilevanza storico-ambientale, ovvero quando sussistano particolari caratteristiche geometriche della strada, è ammessa l'occupazione dei marciapiedi a condizione che sia garantita una zona adeguata per la circolazione dei pedoni e delle persone con limitata o impedita capacità motoria. (art 20 comma 3 D. leg 285/92)

Nelle altre aree, per l'ubicazione di chioschi, edicole per la rivendita dei giornali, od altre installazioni anche a carattere provvisorio, si applica una distanza dalle strade di ml. 3, con la precisazione che non sono

consentite sulle fasce di rispetto e che nelle intersezioni stradali a raso si deve aggiungere ad esse l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nel regolamento, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi (art 29 DPR 495/92).

Art.56 – Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

1. La realizzazione e/o l'installazione di attrezzature di interesse pubblico quali ad esempio cabine elettriche, pensiline e paline a servizio del trasporto pubblico, apparecchi bancomat, armadietti telefonici e quadri elettrici, deve essere preventivamente concordata con i competenti uffici comunali e, qualora rilevanti sotto il profilo edilizio o comunque dell'inserimento, e il Dirigente o il Funzionario Responsabile del servizio Edilizia lo ritengano, a parere della Commissione Edilizia ai fini di un corretto inserimento ambientale.
2. Gli enti gestori devono garantire la piena efficienza e il decoro di tali strutture ed assumere l'impegno alla loro rimozione una volta cessata l'esigenza della loro installazione.

Art.57 – Numerazione civica e toponomastica

1. Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici, senza che i proprietari possano fare opposizione.
2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili; lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare previo avviso agli interessati sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.
3. Nel caso di demolizioni di immobili o recinzioni che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.
4. Le richieste di attribuzione dei numeri civici e/o dei numeri interni dovranno essere presentate congiuntamente mediante modello conforme all'apposito esemplare predisposto dall'Istituto Centrale di Statistica.
 - a) Il Comune assegnerà ad ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni, od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili) il numero civico e ne farà apporre l'indicatore a cura ed a spese del proprietario o dell'Amministratore del Condominio.
 - b) Il numero civico verrà collocato di fianco alla porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), ad un'altezza variabile da 2 a 3 m., in posizione ben visibile.
 - c) Il proprietario, previo pagamento della relativa spesa, riceverà in consegna l'indicatore e sarà obbligato ad installarlo ed a mantenerlo nella collocazione precedentemente prestabilita.
 - d) Non sono ammessi numeri civici di tipologia diversa da quelli standardizzati approvati con separata ordinanza del Sindaco;
 - e) Altri tipi dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ufficio toponomastica del Comune.
 - f) In caso di demolizione di fabbricati od in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario dovrà comunicare al Comune, a demolizione o soppressione avvenuta, il numero od i numeri civici che verranno così ad essere aboliti, consegnandoli all'ufficio toponomastica.
 - g) Nel caso di costruzioni di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti i proprietari dovranno richiedere al Sindaco, con apposita domanda, e comunque contestualmente alla domanda di licenza di uso, l'attribuzione dei civici da applicarsi alle porte di ingresso dei fabbricati medesimi.
 - h) Sia per quanto riguarda la costruzione di nuovi fabbricati che la ristrutturazione completa o parziale di alcune unità immobiliari, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.
 - i) L'assegnazione dei numeri interni avverrà dopo la presentazione all'Ufficio toponomastica di un elaborato grafico, corrispondente all'ultimo progetto licenziato, che, oltre ad individuare gli accessi esterni al fabbricato, riporterà anche tutti gli accessi che ammettono in ogni unità immobiliare
5. E' fatto, altresì, divieto di coprire, con insegne od altro, gli indicatori toponomastici (targhe viarie, numeri

civici).

Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art.58 – Aree verdi

1. Nelle zone edificate ed in particolare in quelle soggette a vincolo paesaggistico o forestale, il progetto edilizio deve contenere ed evidenziare eventuali spostamenti o tagli delle alberature esistenti, fermo restando che per tali modificazioni dovrà essere acquisita specifica autorizzazione da parte delle autorità preposte alla tutela del vincolo, su parere dell'Ufficio Ambiente se previsto dal vigente *Regolamento del verde per la tutela del patrimonio arboreo e la salvaguardia degli spazi verdi*. Tale autorizzazione potrà contenere prescrizioni ritenute necessarie per la corretta salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

2. Negli interventi edilizi dovrà prevista una dotazione di verde su terreno permeabile; gli spazi scoperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde. In particolare, nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature, al momento dell'attuazione degli interventi edilizi, ed in forma definitiva, dovranno essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni mq. 50 di superficie del lotto non coperta, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni 50 mq di superficie del lotto non coperta. La scelta delle specie deve avvenire all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. Non meno dell'80% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue.

3. I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

4. Il progetto edilizio avrà cura delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalla indicazione delle specie in funzione delle caratteristiche pedologiche e climatiche della zona di intervento, dettagliando le sistemazioni idraulico agrarie e idraulico-forestali e gli interventi di carattere agronomico dei quali si prevede la realizzazione, e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

5. Le suddette disposizioni si applicano ove non contrastanti con il *Regolamento del verde per la tutela del patrimonio arboreo e la salvaguardia degli spazi verdi*.

Art.59 – Sentieri, parchi e percorsi in territorio rurale

1. E' sempre prescritta, se del caso previo parere della C.E., la tutela e la conservazione degli elementi di valore del patrimonio territoriale di cui alla TAV. QP.0 del Piano Strutturale e all'elaborato QC.4 del PO.

Art.60 – Tutela delle acque pubbliche e private

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

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

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

3. Qualsiasi intervento debba derogare ai precedenti commi dovrà essere espressamente autorizzato dal Settore Manutenzione e LLPP del Comune se non dagli Enti competenti in materia.

Capo IV – Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche

Glossario

ACQUE PLUVIALI: sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostre, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili costruzione.

ACQUE REFLUE: Sono acque reflue quelle provenienti dagli impianti sanitari dell'edificio ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza. In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in:

- acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.
- acque saponose quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

CORPI RICETTORI FINALI DELLE FOGNATURE. I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in:

- pubblica fognatura. Il complesso di canalizzazioni, servite o meno da impianto di depurazione, specificatamente destinate a raccogliere e portare a recapito le acque meteoriche e/o di lavaggio provenienti da aree urbanizzate e quelle di rifiuto provenienti dalle diverse attività.
- corpo d'acqua superficiale. Qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenti proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche (laghi e corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, falde sotterranee e simili).
- suolo. L'insieme degli strati superficiali del terreno, quando utilizzati non come semplice scarico di acque reflue ma bensì come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.
- sottosuolo. L'insieme delle unità geologiche atte a conferire agli scarichi il massimo confinamento possibile, bloccandoli in strutture porose isolate dalla circolazione idrica sotterranea mediante appropriate barriere geologiche impermeabili.

FOGNATURE PUBBLICHE. Le pubbliche fognature, in funzione del tipo di acque che vi possono essere condotte e del loro recapito, si distinguono in :

- fognature nere sono quelle che adducono ad un depuratore comunale ad ossidazione totale e che sono riservate all'immissione di acque nere ed acque saponose.
- fognature bianche sono quelle che di norma affiancano le fognature nere e che sono riservate all'immissione di acque pluviali.
- fognature miste sono quelle prive di depuratore ad ossidazione totale ed in cui è ammessa l'immissione di tutte le acque reflue (nere, saponose, pluviali).

Art.61 – Approvvigionamento idrico

Approvvigionamento idrico dei fabbricati

1. Qualsiasi fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.
2. Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico si rinvia integralmente alle disposizioni dell'ente gestore del servizio.
3. Nei casi non serviti dal pubblico acquedotto, l'approvvigionamento potrà essere garantito da altra fonte di certificata potabilità.

Approvvigionamento idrico nei terreni

4. Nel territorio rurale, è consentita la realizzazione di cisterne agricole prevalentemente interrate, di volume massimo compreso le murature perimetrali di mc 70,00 con altezza massima 2.40 a condizione che non modificano lo stato originario dei luoghi. Non sono ammesse pareti fuori terra ancorché chiuse. E' ammessa la realizzazione di piccoli alloggi di dimensioni massime di 1 mc per impianti tecnologici ed eventuale ispezione.

Art.62 – Depurazione e smaltimento delle acque piovane domestiche

Raccolta e smaltimento delle acque pluviali

a) Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo

1. Si definisce superficie permeabile di pertinenza di un edificio la superficie non impegnata da costruzioni fuori terra o interrata che consenta l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche.
2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta, è garantito il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria o da quanto comunque previsto dalle leggi vigenti in materia.
3. Il rispetto della percentuale di cui al comma precedente deve comunque essere garantito nella realizzazione di qualsiasi intervento, anche di attività di edilizia libera o non rilevante sotto il profilo edilizio, comportante decremento della superficie permeabile.
4. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento del limite di cui sopra può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea, nei limiti ed alle condizioni delle norme vigenti.
5. In ogni caso, per tutti gli interventi che comportano l'aumento della superficie coperta e l'incremento dell'impermeabilizzazione del suolo devono essere previste misure di regimazione idraulica ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo, ai sensi e nei limiti delle normative vigenti.

b) Interventi per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo negli spazi urbani

1. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
2. E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno come da leggi vigenti in materia.

c) Risparmio idrico

1. Il presente regolamento edilizio prescrive l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile, quali sistemi di riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti della rete acquedottistica e la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare come da leggi vigenti in materia.

d) Ricostituzione delle riserve idriche nelle aree costiere

1. Al fine di contrastare e ridurre i fenomeni di ingressione delle acque salmastre, nonché favorire la ricarica degli acquiferi costieri nelle aree di pianura, il comune:
 - a) incentivano la progressiva riduzione dei prelievi delle acque di falda;
 - b) prevedono la razionalizzazione dell'uso di acqua e l'utilizzo di sistemi a basso consumo nelle tecniche irrigue;
 - c) realizzano impianti per l'utilizzazione delle acque reflue depurate;
 - d) realizzano depositi per la raccolta delle acque piovane.
 - e) promuove la possibilità di attivazione di desalatori;

e) Reti differenziate per la distribuzione e la disponibilità della risorsa idrica

Al fine di favorire la realizzazione di reti separate per l'uso potabile e per l'uso non potabile dell'acqua, il regolamento edilizio prevede per l'irrigazione dei terreni, idonei sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane come da leggi vigenti in materia.

1. Tutti gli edifici devono essere dotati di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento ai recapiti finali osservando le regole stabilite ai punti precedenti.
2. Le coperture degli edifici devono essere munite di canali di gronda lungo i cornicioni, e pluviali di scarico, tanto verso le aree di uso pubblico, quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti. All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrate nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.
3. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.

4. L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.

5. La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.

6. Le acque pluviali possono essere smaltite mediante:

- convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;
- convogliamento in acque superficiali;
- dispersione nel suolo;
- in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili (fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre ad una delle altre destinazioni ammesse) completamente interrata di volume massimo, compreso le murature perimetrali di mc 15,00 e altezza massima interna ml 2,00.

Art.63 – Depurazione e smaltimento delle acque reflue domestiche

Dimensionamento e caratteristiche delle fosse e degli impianti di depurazione

1. I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

Il numero di abitanti equivalenti è da assumersi secondo le disposizioni del vigente *Regolamento per l'Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche (e/o assimilabili) in recapiti diversi dalla pubblica fognatura nera* del Comune.

Raccolta e smaltimento delle acque reflue

2. Al fine di favorire la realizzazione di reti separate per l'uso potabile e per l'uso non potabile dell'acqua, il regolamento edilizio prevede:

- a) per le zone industriali, sistemi di accumulo e riutilizzo di acque reflue depurate come da leggi vigenti in materia.
- b) per l'irrigazione dei terreni, idonei sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane.

3. Tutti gli edifici devono essere dotati di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali.

In particolare per la raccolta delle acque reflue valgono le seguenti prescrizioni generali:

- le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature è ammessa in cavedi od in spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;
- le tubazioni verticali devono essere dotate di condotta di ventilazione, provvista di mitra o cappello e di reticella contro gli insetti, da prolungarsi oltre il solaio di copertura;
- le tubazioni orizzontali interrate devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture;
- le calate delle acque nere devono terminare in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione conforme alle normative vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per consentire verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.

4. Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte ad uno dei dispositivi di depurazione descritti nei successivi articoli.

Recapito in fognatura mista

5. Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, tutte le opere edilizie inerenti la rete di fognatura stessa, sia all'esterno che all'interno dei fabbricati, devono essere eseguite in conformità al vigente Regolamento del Servizio Idrico Integrato adottato dall'Ente e/o Autorità competente, le cui disposizioni prevalgono in caso di contrasto col presente Regolamento.

Recapito in fognatura nera

6. Nelle zone servite da pubblica fognatura nera, tutte le opere edilizie inerenti la rete di fognatura stessa, sia all'esterno che all'interno dei fabbricati, devono essere eseguite in conformità al vigente Regolamento del

Servizio Idrico Integrato adottato dall'Ente e/o Autorità competente, le cui disposizioni prevalgono in caso di contrasto col presente Regolamento.

Recapito al suolo

7. Nelle zone sprovviste di fognatura pubblica il recapito delle acque nere può avvenire nel suolo, in caso di interventi riconducibili a nuova edificazione, ampliamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, previa chiarificazione/depurazione con un idoneo impianto di trattamento autorizzato allo scarico di acque reflue domestiche (e/o assimilabili) in recapiti diversi dalla pubblica fognatura nera rilasciato dal Servizio Ambiente del Comune di Camaiore.

In caso di interventi riconducibili a manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento, e ristrutturazione edilizia conservativa, attraverso il preesistente sistema di smaltimento dei reflui, sempre che attivo e fermo restando che non vi siano modifiche incidenti sul medesimo sistema di smaltimento dei reflui.

Fosse settiche tipo imhoff

8. Il ricorso a fosse settiche di tipo imhoff è ammesso nell'ambito dello scarico di acque reflue domestiche (e/o assimilabili) in recapiti diversi dalla pubblica fognatura nera previa autorizzazione rilasciata dal Servizio Ambiente del Comune di Camaiore.

Fosse biologiche

9. Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono ammesse nell'ambito dello scarico di acque reflue domestiche (e/o assimilabili) in recapiti diversi dalla pubblica fognatura nera, previa autorizzazione rilasciata dal Servizio Ambiente del Comune di Camaiore.

Depuratori ad ossidazione totale

10. L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nella varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è ammesso nell'ambito dello scarico di acque reflue domestiche (e/o assimilabili) in recapiti diversi dalla pubblica fognatura nera, previa autorizzazione rilasciata dal Servizio Ambiente del Comune di Camaiore.

Recapito al suolo dei liquami chiarificati

Recapiti al suolo mediante subirrigazione

11. Il liquame chiarificato, comunque sempre in uscita da un idoneo dispositivo di depurazione, deve essere trattato conformemente alle leggi vigenti in materia e comunque previa autorizzazione rilasciata dal Servizio Ambiente del Comune di Camaiore.

Recapito al suolo mediante pozzi assorbenti

12. Il recapito al suolo mediante pozzi assorbenti non è ammesso per nuove installazioni.

Per gli impianti ancora presenti nei vecchi insediamenti, il loro utilizzo dovrà essere valutato da tecnico abilitato, mediante relazione asseverata e depositata presso l'Ufficio Ambiente del Comune di Camaiore. Tale relazione deve tenere conto dello stato di conservazione del manufatto e dell'impianto, del dimensionamento, delle caratteristiche del suolo, della vulnerabilità della falda acquifera e della proporzione rispetto agli abitanti equivalenti, nonché degli eventuali vincoli di Piano Strutturale e Piano Operativo.

Recapito finale al suolo mediante subirrigazione con drenaggio

13. Il sistema di percolazione nel terreno mediante subirrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia ammessa la subirrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili conformemente alle leggi vigenti in materia e comunque previa autorizzazione rilasciata dal Servizio Ambiente del Comune di Camaiore.

Fitodepurazione

14. L'impianto a fitodepurazione sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante. Deve essere realizzato conformemente alle leggi vigenti in materia e comunque previa autorizzazione rilasciata dal Servizio Ambiente del Comune di Camaiore.

Deroga ai trattamenti appropriati. Deposito temporaneo acque reflue.

15. Il deposito temporaneo delle acque reflue non è consentito per nuove costruzioni. Per insediamenti esistenti e di consistenza fino a 20 A.E., qualora risulti manifesta l'impossibilità tecnica di provvedere all'adeguamento o di realizzare l'impianto di trattamento appropriato, è possibile prevedere - quale deroga - il deposito temporaneo delle acque reflue.

16. Il deposito temporaneo dei liquami mediante utilizzo di vasche a tenuta, con estrazione periodica ed idoneo smaltimento degli stessi, deve rispettare i sistemi di gestione e le seguenti caratteristiche costruttive:

- le vasche a tenuta stagna dovranno avere caratteristiche costruttive di impermeabilità della parete e del fondo, saranno interrata e poste all'esterno degli edifici a distanza di almeno 5 metri dai muri perimetrali di fondazione e di almeno 20 mt da condotte, pozzi e serbatoi di acqua potabile interrati;
- il proporzionamento delle vasche a tenuta sarà stabilito in funzione del numero degli utenti (AE) indicativamente come segue: 30 mc per un numero di utenti fino a 10; 60 mc oltre e comunque fino a 20 utenti;
- per capacità superiori ai 30 mc dovranno realizzarsi almeno due vasche con funzionamento alternato;
- lo svuotamento dovrà avvenire, ad opera di ditte autorizzate, con cadenza commisurata all'utilizzo della vasca e comunque almeno una volta all'anno. In caso di utilizzo ad attività stagionale, il conferimento del rifiuto liquido deve comunque avvenire alla chiusura della stessa attività;
- è fatto obbligo al produttore di rifiuti di tenere a disposizione degli organi di controllo il formulario di identificazione dei rifiuti, secondo quanto disposto dal D.Lgvo. 152/2006.

17. Ai fini della deroga al trattamento appropriato, il produttore del refluo deve inoltrare apposita comunicazione al Comune. La comunicazione deve essere corredata da relazione asseverata, redatta da tecnico abilitato, comprovante le circostanze tecniche che rendono impossibile l'adeguamento, la realizzazione del trattamento secondo le disposizioni del presente regolamento, nonché dalla ulteriore documentazione necessaria e comprovante quanto attestato. Il Servizio Edilizia Privata, a seguito di verifica, rilascia idoneo nulla osta nell'ambito del procedimento edilizio. In assenza di pronuncia, il nulla osta si intende rifiutato.

18. Per gli insediamenti esistenti in aree che saranno servite da pubblica fognatura, la deroga assume carattere provvisorio, nelle more della realizzazione della rete fognaria. L'efficacia cessa al momento della realizzazione della pubblica fognatura e l'utenza dovrà essere obbligatoriamente allacciata alla stessa, non potendo più essere consentito il deposito temporaneo di acque reflue.

19. Il nulla osta al deposito temporaneo delle acque reflue contiene le seguenti prescrizioni minime per il produttore del refluo:

- a) adempimenti finalizzati a garantire nel tempo il corretto stato di conservazione, manutenzione e funzionamento del sistema di stoccaggio;
- b) obbligo di notificare al Comune ogni variazione della destinazione d'uso dell'insediamento o l'incremento dell'attività che comporta un aumento del carico organico espresso in abitanti equivalenti, tale da richiedere modifiche al sistema di stoccaggio o da determinare il superamento della soglia di applicabilità di 20 A.E., nonché il trasferimento della proprietà;
- c) obbligo di allaccio alla pubblica fognatura nel momento in cui vengono realizzati nuovi tratti fognari nelle zone che attualmente ne sono sprovviste.

20. Il nulla osta al deposito temporaneo deve essere revocato in caso di mancato rispetto alle prescrizioni di cui al presente articolo. Prima della revoca, il Comune procede alla diffida ed assegna un termine perentorio per la regolarizzazione del sistema di stoccaggio delle acque reflue. Decorso tale termine senza che l'interessato vi abbia provveduto, il Comune ingiunge l'immediata cessazione del deposito temporaneo.

21. Qualora si manifestino situazioni di pericolo per la salute pubblica e per l'ambiente, l'autorità competente dispone, contestualmente alla diffida di cui al comma precedente, la sospensione dell'efficacia del nulla-osta per un tempo determinato.

22. Le immissioni dei reflui domestici in c.d. vasche a tenuta con successivo conferimento dei liquami ad un impianto di depurazione, pubblico o privato, non costituiscono uno scarico bensì un conferimento di rifiuti liquidi, previsto dall'art. 110 del D.Lgs. 152/2006. Conseguentemente, i reflui devono essere gestiti e smaltiti come rifiuti, ai sensi della Parte IV dello stesso Decreto.

23. Sono comunque fatte salve le competenze di ASL ed Arpat in materia, qualora la gestione del deposito evidenzi criticità.

Art.64 – Acque reflue urbane e industriali

1. Lo scarico delle acque reflue urbane e industriali è soggetto alle specifiche norme di cui al D.Lgs. 152/06 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alle norme attuative regionali previste per le singole tipologie nelle varie fattispecie di scarico.

2. Nei casi in cui le fasi del loro smaltimento, dal convogliamento alle depurazione e scarico siano fonte di inconvenienti igienico-sanitari, diretti o indiretti, per la popolazione, la struttura deputata del Dipartimento di

Prevenzione della AUSL, dopo gli opportuni controlli, e fatti salvi anche gli accertamenti del Dipartimento ARPAT per l'aspetto relativo alla qualità delle acque, propongono alla competente Autorità i provvedimenti necessari.

Art.65 – Distribuzione del gas

I seguenti criteri sono prescrittivi nei fabbricati classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA

1. Canalizzazioni e cavi del gas, elettrici, telefonici, ecc. devono essere installati sotto traccia quando non in contrasto con le normative vigenti in materia.
2. Sportellini di chiusura di vani contatore devono essere tinteggiati nei colori della porzione di muratura in cui si inseriscono.
3. E' fatto divieto di demolire, per la realizzazione dei vani contatore, parti di muratura di valore storico o cornici e stipiti di pregio.
4. Soluzioni diverse saranno ammesse solo se motivatamente approvate dalla Commissione Edilizia circa il loro adeguato inserimento.

NELLE ALTRE AREE i seguenti criteri hanno valore di indirizzo:

4. E' auspicabile che canalizzazioni e cavi del gas, elettrici, telefonici ecc. vengano installati sotto traccia quando ciò non sia in contrasto con le normative vigenti in materia.
5. I vani contatore, nel caso di edifici non prospettanti direttamente su vie o spazi pubblici, devono essere preferibilmente localizzati nel lotto in modo tale da consentire l'ispezione. Qualora questi vengano posti in margine a strade pubbliche devono essere previste delle strutture adatte al loro contenimento che offrano soluzioni architettonicamente coerenti con l'edificio a cui si riferiscono; essi devono, in quest'ultimo caso, essere quanto più possibile integrati con le strutture di recinzione.
6. I contatori relativi alle adduzioni di acqua, energia elettrica, gas ecc. devono essere installati in appositi vani ispezionabili secondo le normative vigenti in materia.

Tali vani devono essere quanto più possibile inseriti organicamente nella struttura a cui fanno riferimento, sia questa la muratura esterna dell'edificio o parte della struttura di recinzione.

Art.66 – Ricarica dei veicoli elettrici

1. L'installazione di punti di ricarica a servizio di immobili e relative pertinenze può essere eseguita senza alcun titolo abilitativo – come previsto nel glossario dell'edilizia libera approvato con D.M. 02/03/2018 - nel rispetto delle eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico o idraulico, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al d.lgs. n. 42/2004).
2. Gli interventi indicati al comma 1 devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - il punto di ricarica deve essere conforme ai vigenti standard tecnici e di sicurezza;
 - l'installazione deve essere effettuata da un soggetto abilitato e nel rispetto delle norme di sicurezza;
 - l'installatore deve rilasciare un certificato di conformità dell'impianto e del suo funzionamento alle norme di sicurezza elettrica.
3. Per tutti gli edifici di nuova costruzione o sottoposti ad interventi di ristrutturazione importante, debbono essere rispettate le disposizioni sull'installazione di dispositivi di ricarica previsti dal D.L.gs 48/2020.
4. La realizzazione di infrastrutture di ricarica, qualora consentite dagli strumenti urbanistici comunali è subordinata alla presentazione di idoneo titolo abilitativo secondo le disposizioni di Legge.

Art.67 – Antenne ad uso collettivo

1. La realizzazione di impianti di uso collettivo (antenne, tralicci, parabole, ecc.) per telefonia cellulare e quant'altro ad essa assimilabile dovrà essere conforme alle prescrizioni di cui al *Regolamento per l'installazione e il controllo degli impianti di radiofrequenza* vigente.
2. La loro installazione dovrà sempre essere subordinata all'impegno alla rimozione una volta venuta meno la loro necessità.

**Capo V – Recupero urbano,
qualità architettonica e inserimento paesaggistico
(disciplina tecnico-estetica e di decoro)**

Art.68 – Disciplina generale delle costruzioni e dei luoghi

Art.68.1 – Disciplina relativa ai fabbricati di impianto storico [A1a, M, 1, 2, R, RA]

La presente disciplina si applica ai nuclei di impianto storico in territorio urbanizzato (A) [con esclusione di quelli A1b classificati di “impianto moderno e/o storicizzati” e della città antica e fondata di Camaiore A2], ai nuclei rurali di impianto storico in territorio aperto (RA) e all’edificato sparso di impianto storico in territorio rurale (M, 1, 2 e R).

Interventi su edifici esistenti e loro ampliamenti

1. Elementi di riferimento della progettazione sono:

- la disposizione dell’incremento e/o dei volumi di sostituzione all’interno del lotto di pertinenza con particolare riguardo all’allineamento con gli edifici vicini;
- l’adeguarsi dell’incremento e/o dei volumi di sostituzione all’andamento morfologico del terreno anche attraverso l’articolazione volumetrica;
- negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione, ma anche nei casi di ristrutturazione edilizia, si devono rispettare le caratteristiche dimensionali e formali e gli eventuali allineamenti delle aperture, delle logge, delle scale esterne, ecc. degli edifici oggetto dell’ampliamento e/o della sopraelevazione. Pertanto le modifiche ai prospetti devono essere contenute, in ogni caso devono rispettare gli allineamenti e la dimensione potrà essere variata mantenendo la gerarchizzazione delle aperture esistenti:
 - a) se le aperture della parte interessata dall’ampliamento - trasformazione dell’organismo edilizio sono di dimensione inferiore rispetto a quelle degli altri piani, resteranno di dimensioni inferiori;
 - b) le dimensioni delle aperture possono variare, ma non può variare la forma;
 - c) le aperture possono essere traslate se c’è l’inserimento di un nuovo solaio, mantenendo le proporzioni originarie pieno - vuoto presenti in facciata;
 - d) se le aperture in facciata sono organizzate secondo un ordine dimensionale e architettonico questo non può essere modificato a seguito delle modifiche proposte con gli interventi di ristrutturazione edilizia, sopraelevazione o ampliamento;
 - e) non possono essere alterati gli elementi di maggior qualificazione della facciata quali terrazzi, modanature, marcapiani, bugnati, mensole, ecc. e tutti gli elementi di accentuazione compositiva.

2. E’ vietata la trasformazione di coperture a padiglione, in coperture a capanna.

3. In caso di progettazioni non rispondenti ai riferimenti di cui ai commi precedenti, l’ufficio può acquisire parere della Commissione Edilizia in merito all’adeguatezza dell’inserimento ambientale di quanto proposto e/o della qualità delle caratteristiche formali e/o tipologiche.

Interventi di realizzazione di nuovi edifici e pertinenze, ristrutturazione ricostruttiva e sostituzione

4. Elementi di riferimento della progettazione sono:

- i rapporti tra il percorso di collegamento ed i lotti di pertinenza degli edifici;
- il rapporto tra la disposizione degli edifici ed il lotto di pertinenza e principalmente l’aggregazione per continuità lungo il percorso;
- la preminenza degli affacci principali su quelli secondari;
- i rapporti con gli eventuali annessi.

5. In particolare, la progettazione dovrà adeguarsi alle articolazioni plani volumetriche riscontrabili negli edifici che formano il contesto e conformarsi alle prescrizioni di seguito riportate:

- per la formazione dei lotti sui quali insisteranno gli edifici si rispetteranno gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche; si realizzeranno sistemazioni che comportino modesti

movimenti di terra, e conseguenti muri di contenimento, garantendo comunque una corretta integrazione delle trasformazioni con l'assetto del terreno circostante;

- negli aggregati di edilizia coperta a falde anche la copertura dei nuovi edifici dovrà preferibilmente, essere a falde inclinate e a gronda costante, con inclinazione non superiore al 30%. Soluzioni progettuali con pendenza diversa potranno essere ammesse solo se assoggettate a valutazione della Commissione Edilizia per il loro inserimento. In ogni caso dovrà essere tenuto conto che, ai sensi dell'art.17 c.7 del DPGR 39/R/2018, pendenze superiori al 30% incidono sulla altezza del fronte (HF).
- le coperture a capanna, nei nuovi fabbricati, sono ammesse esclusivamente per fabbricati rettangolari che presentano un rapporto tra lato lungo e corto di almeno 1,5:1. La pendenza delle falde non dovrà essere superiore al 30%. Soluzioni progettuali con pendenza diversa potranno essere ammesse solo se assoggettate a valutazione della Commissione Edilizia per il loro inserimento. In ogni caso dovrà essere tenuto conto che, ai sensi dell'art.17 c.7 del DPGR 39/R/2018, pendenze superiori al 30% incidono sulla altezza del fronte (HF).
- per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale ed, in particolare, l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona; per gli infissi esterni, porte e finestre, così come per le eventuali persiane, è prevista la tinteggiatura nei colori comuni;

6. Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici (quali torrette di ascensore, scale, camini, abbaini, antenne radio e televisive, ecc.) si inseriranno in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e saranno dettagliatamente rappresentati nel progetto. In tutti gli edifici le antenne radio e televisive dovranno essere centralizzate in occasione della manutenzione straordinaria o del rifacimento della copertura.

7. Nelle nuove costruzioni, derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, si dovrà di regola mantenere l'allineamento del nuovo fabbricato con gli edifici del tessuto e la stessa modalità di aggregazione tra gli edifici

8. Sono ammesse articolazioni semplici della volumetria; senza rilevanti alterazioni dei piani di facciata, quando questi siano prospettanti su vie o piazze pubbliche; verso le aree di pertinenza private sono consentite composizioni volumetriche più complesse coerentemente con le caratteristiche del contesto.

9. L'altezza del nuovo fabbricato sarà omogenea con quella degli edifici che costituiscono il tessuto edilizio nel quale il nuovo edificio si inserisce. La dimensione e la modulazione delle aperture così come la composizione architettonica delle facciate, non dovranno essere in contrasto con quelle del tessuto di riferimento.

10. In caso di progettazioni non rispondenti ai riferimenti di cui ai commi precedenti, l'ufficio può acquisire parere della Commissione Edilizia in merito all'adeguatezza dell'inserimento ambientale di quanto proposto e/o della qualità delle caratteristiche formali e/o tipologiche.

Art.68.2 - Disciplina relativa ai fabbricati della città antica e fondata di Camaiore [A2]

1. In attesa del Piano Attuativo di cui all'art.20 c.2 delle NTA del PO, le norme di Piano Particolareggiato fatte salve dal c.4 dello stesso articolo, aventi rilevanza sotto il profilo edilizio, sono integrate, per quanto non disciplinato dalle stesse, da quanto disposto dall'art.68.1 precedente.

2. Alle stesse norme di Piano Particolareggiato, limitatamente al profilo edilizio, potrà essere applicata motivata deroga previo parere della Commissione Edilizia in merito all'adeguatezza dell'inserimento ambientale di quanto proposto e/o della qualità delle caratteristiche formali e/o tipologiche.

3. Per la stessa ratio di cui al comma 1, si applica anche alla città fondata di Camaiore (A2) la disciplina di cui agli altri articoli del presente Regolamento Edilizio ove richiamino i fabbricati A2.

Art.68.3 – Disciplina relativa ai fabbricati di impianto recente [A1b, B1, B2, B3, RB nonché all'edificato sparso di recente formazione in territorio rurale]

La presente disciplina si applica ai nuclei di impianto storico in territorio urbanizzato (A) limitatamente ai quelli A1b classificati di "impianto moderno e/o storicizzati", ai nuclei rurali di impianto recente in territorio aperto (RB) e agli insediamenti recenti a prevalente funzione residenziale o mista (B) nonché all'edificato sparso di recente formazione in territorio rurale.

Interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, sostituzione e realizzazione di pertinenze

1. Nella disposizione dei nuovi edifici si terrà conto della strutturazione agricola del suolo e degli elementi che la costituiscono (percorsi, canalette filari della vegetazione) e ci si metterà in rapporto con edifici vicini e preesistenti in modo da ricostituire, per quanto possibile lo spazio stradale, aggiornato in relazione alle normative vigenti in materia urbanistico-edilizia.
2. Nelle aree di edilizia unifamiliare discontinua la continuità dei percorsi e le formazioni dello spazio stradale saranno affidate agli elementi di definizione delle aree di pertinenza (muri di recinzione, cancellate, ecc.) che dovranno, in questo essere parte integrante del progetto architettonico.
3. Si auspica che vengano conservati quanto più possibile gli andamenti morfologici consolidati del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche e che vengano realizzate sistemazioni esterne con modesti interventi di terra e conseguenti muri di contenimento, garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante.
4. Si auspica una progettazione che privilegi la composizione architettonica per volumi e per masse con una composizione delle facciate in cui sia chiara la leggibilità dei contenuti distributivi e strutturali, limitando la gamma delle tinteggiature e dei materiali di rivestimento.
5. Le coperture devono essere realizzate di norma a padiglione o a struttura piana. Altre tipologie di coperture sono ammesse solo per motivate ed evidenti esigenze costruttive e di inserimento in un contesto architettonico omogeneo. Gli interventi relativi alle nuove coperture saranno soggetti alla corresponsione del contributo per la maggior altezza del vano realizzatosi.
6. Sono ammesse coperture a volta o stondate solo come necessario contributo a un rilevante risultato architettonico a condizione che il loro intradosso sia interamente ricompreso nell'intradosso virtuale di una falda inclinata del 30%. Soluzioni progettuali con pendenza diversa potranno essere ammesse solo se assoggettate a valutazione della Commissione Edilizia per il loro inserimento. In ogni caso dovrà essere tenuto conto che, ai sensi dell'art.17 c.7 del DPGR 39/R/2018, pendenze superiori al 30% incidono sulla altezza del fronte (HF).
7. In caso di progettazioni non rispondenti ai riferimenti di cui ai commi precedenti, l'ufficio può acquisire parere della Commissione Edilizia in merito all'adeguatezza dell'inserimento ambientale di quanto proposto e/o della qualità delle caratteristiche formali e/o tipologiche.

Interventi di ampliamento

8. Gli ampliamenti degli edifici, che siano sopraelevazioni o addizioni nell'area di pertinenza, dovranno armonizzarsi con i loro caratteri tipologici e architettonici nonché con le regole insediative dei tessuti, degli aggregati o degli isolati in cui essi sono inseriti.
9. Nel tessuto urbano a isolati della zona centrale del "Lido" gli ampliamenti di superficie devono essere realizzati in modo da non alterare i rapporti consolidati tra lo spazio pubblico, l'edilizia e i giardini visibili dalla strada; pertanto in questa zona è preferibile che gli ampliamenti si dispongano solo nella fascia compresa tra il filo della facciata posteriore dei fabbricati e il confine dei lotti sul retro.
10. Negli aggregati di case sparse a bassa densità gli ampliamenti non devono ostruire le vedute della campagna dalla strada e pertanto devono disporsi di regola sul retro dei fabbricati.
11. I progetti di sopraelevazione degli edifici a un solo piano devono adeguarsi alle caratteristiche tipologiche e architettoniche dei fabbricati. La sopraelevazione può interessare l'edificio principale comprensivo di tutte le porzioni concorrenti alla definizione della sua esistente sagoma.
12. I progetti di sopraelevazione devono tenere conto:
 - della volumetria dell'edificio (fabbricati compatti o articolati);
 - della disposizione delle falde di copertura preesistenti: copertura a falde composte (a capanna o a padiglione); copertura a più falde di diversa altezza e orientamento.
13. Negli interventi di sopraelevazione e rialzamento dei sottotetti è possibile mantenere la stessa tipologia della copertura esistente. Negli interventi di modifica della tipologia delle coperture devono essere realizzate di norma a padiglione o a struttura piana. Altre tipologie di coperture sono ammesse solo per motivate ed evidenti esigenze costruttive e di inserimento in un contesto architettonico omogeneo. Gli interventi relativi alle nuove coperture saranno soggetti alla corresponsione del contributo per la maggior altezza del vano realizzatosi.
14. In caso di progettazioni non rispondenti ai riferimenti di cui ai commi precedenti, l'ufficio può acquisire parere della Commissione Edilizia in merito all'adeguatezza dell'inserimento ambientale di quanto proposto e/o della qualità delle caratteristiche formali e/o tipologiche.

Art.68.4 – Disciplina relativa alle aree oggetto del Piano Urbanistico degli Arenili

1. In attesa del Piano Attuativo di cui all'art.29 c.2 delle NTA del PO le norme di PUA fatte salve dal c.7 dello stesso articolo, ove aventi rilevanza sotto il profilo edilizio, sono integrate per quanto riguarda gli aspetti tecnico dimensionali e igienico sanitari, anche in coerenza all'art.4 delle NTA del PUA stesso, dai commi che seguono.

2. Art. 4.1 delle NTA del PUA - Interventi ammessi: Fascia Funzionale A1

a) La disciplina prevede, negli interventi di sopraelevazione del corpo principale finalizzati alla realizzazione di casa di guardianaggio, la possibile realizzazione anche di unità a *case per vacanze* purché con superficie utile minima di 35 mq garantendo che anche la superficie della casa di guardianaggio sia anch'essa almeno di 35 mq. Ciò stante si ritiene assentibile, anche senza intervento di sopraelevazione, la realizzazione di unità a destinazione *case per vacanza* mediante frazionamento di case di guardianaggio esistenti di consistenza tale da poter essere frazionate garantendo la consistenza minima di 35 mq per unità.

b) Poiché l'art.29 delle NTA del PO prevede che la disciplina di PUA si applichi alle condizioni dell'obbligatorio rispetto degli “obiettivi, direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT” e il PIT, alla lettera n) del punto 3.2 delle direttive, prevede che *i cambi di destinazione d'uso devono essere finalizzati al miglioramento delle attività turistico-ricreative e balneari*, la realizzazione di una nuova unità residenziale a *casa per vacanze* è subordinata al fatto che la stessa sia comunque collegata all'attività dello stabilimento dovendone costituire suo potenziamento turistico. Conseguentemente:

- la durata dell'attività di *casa per vacanze* da avviarsi nella nuova unità residenziale non potrà essere superiore e/o differente da quella dello stabilimento stesso;
- la realizzazione di una nuova unità residenziale a *casa per vacanze* dovrà essere subordinata all'impegno, da assumersi con atto d'obbligo, che alla definitiva cessazione dell'attività stagionalmente condotta di *casa per vacanza* la stessa verrà destinata a spazi dello stabilimento balneare con la categoria funzionale dello stesso.

c) Eventuali unità esistenti e legittime aventi caratteristiche della civile abitazione:

- se di consistenza inferiore a 35 mq, non possono essere oggetto di avvio di attività di *case per vacanze* ma possono essere utilizzate per *locazione turistica* con le stesse limitazioni temporali di cui alla lettera precedente ovvero di durata dell'attività che non potrà essere superiore e/o differente da quella dello stabilimento balneare;
- se di consistenza superiore ai 35 mq, potranno essere oggetto di avvio di attività sia di *case per vacanze* che di *locazione turistica*, con le stesse limitazioni temporali di cui alla lettera precedente ovvero di durata dell'attività che non potrà essere superiore e/o differente da quella dello stabilimento balneare;
- nelle quali era condotta attività di *case per vacanze* cessata, potranno essere oggetto di nuovo avvio nel rispetto delle casistiche di cui sopra;

3. Art. 4.1 delle NTA del PUA - Interventi ammessi: Fascia Funzionale A2

Stante la ratio della minor percezione possibile, nella vista mare-monti, di nuove scale di accesso alla terrazza solarium per ogni vagone cabine, si precisa che nella definizione di *scala parallela al vagone* rientrano anche quelle scale che pur avendo alcune alzate/pedate ortogonali al vagone, o andamento a geometria stondata, nel loro complesso permangono leggibili come parallele al vagone stesso. Sono in ogni caso da evitarsi le scale a chiocciola.

E' ammessa la ricostruzione di scale esistenti e legittime non rispondenti alle tipologie di cui sopra, solo in caso di interventi puntuali e limitati alle scale stesse. In ristrutturazioni di più ampia portata è invece prescritta la realizzazione di una nuova scala di tipologia *parallela al vagone*.

4. Art. 4.1 delle NTA del PUA - Interventi ammessi: Fascia Funzionale A3

L'installazione della struttura precaria ammessa dalla norma di PUA deve avvenire nel rispetto della disciplina di cui all'art.86 – *Strutture temporanee su area privata a corredo delle attività economiche* trattando a tal fine l'area demaniale in concessione, in via analogica, come un'area privata.

Da precisare che laddove si prevede la copertura con *tela ombreggiante colorata* non si intende escludere tele impermeabili, ammesse anche in PVC. In tal caso tuttavia la superficie rileva come superficie impermeabile.

5. Art. 4.5 delle NTA del PUA - Criteri per la progettazione: Edificio Principale

Relativamente ai “Pergolati e porticati” è da intendersi ammessa la copertura non solo di canniccio e di

tessuto ombreggiante ma anche di pannellature fotovoltaiche o comunque sistemi atti a garantire il risparmio energetico purché ottengano Autorizzazione Paesaggistica.

6. Art. 4.5 delle NTA del PUA - Criteri per la progettazione: Vagone Cabine

Relativamente al “Manto di copertura piana” sono da intendersi ammessi anche materiali diversi da legno e pietra purché presentino un aspetto estetico analogo.

7. Art. 4.5 delle NTA del PUA - Criteri per la progettazione: Cabine Precarie

Le cabine precarie sono da intendersi soggette all’obbligo di rimozione stagionale. La loro permanenza potrà essere concessa mediante sottoscrizione di convenzione ai sensi dell’art.86 c.2 del RE.

8. Art. 4.5 delle NTA del PUA - Criteri per la progettazione – Sistemazioni esterne: Vele e gazebo precari

Da precisare che laddove si prevede la copertura con *tela ombreggiante colorata* non si intende escludere tele impermeabili, ammesse anche in PVC. In tal caso tuttavia la superficie rileva come superficie impermeabile.

Dato atto che la fascia funzionale (ambito) A1 è prevista dal PUA come “*area con possibilità di totale pavimentazione*”, le verifiche di rispetto della permeabilità dei suoli devono essere operate rispetto alla superficie complessiva derivante dalla fascia A1, dalla fascia A2 e dal primo tratto di profondità di mt 6 della fascia A3.

Le superfici scoperte rispetto alle quali vengono determinate le dimensioni massime di vele e gazebo si determinano calcolando la superficie della fascia al netto della superficie occupata dalla proiezione a terra della sagoma sia dell’edificio principale che del vagone cabine.

Dalle dimensioni massime ammesse per l’installazione di vele e gazebo dovranno essere sottratte le dimensioni di eventuali vele e gazebo esistenti già installati.

I gazebo suddetti, con i limiti dimensionali di cui sopra, seguono la disciplina dei manufatti di facile asportabilità di cui all’art.86 – *Strutture temporanee su area privata a corredo delle attività economiche*, trattando a tal fine l’area demaniale in concessione, in via analogica, come un’area privata.

9. Art. 4.5 delle NTA del PUA - Criteri per la progettazione – Sistemazioni esterne: Spazi aperti

I percorsi pedonali di collegamento tra le zone dei servizi e lo spazio per la sosta a mare possono essere *realizzati con tavole di legno o con altro materiale naturale o riciclato (certificato), con esclusione del materiale esclusivamente plastico*, devono essere semplicemente appoggiati, se invece realizzati con massetto di sottofondo dovranno essere computati nella superficie pavimentata (*pavimentazioni*), da tale conteggio sono altresì esclusi quei percorsi utilizzati per il collegamento tra le zone dei servizi e lo spazio per la sosta a mare realizzati, per la fruibilità da parte di persone con disabilità.

Sia i percorsi *realizzati con tavole di legno o con altro materiale naturale o riciclato (certificato), con esclusione del materiale esclusivamente plastico, che i percorsi utilizzati per la fruibilità da parte di persone con disabilità*, devono altresì avere una larghezza massima di 1,50 mt, se di larghezza superiore alla massima, la superficie relativa alla larghezza eccedente la massima verrà computata nella superficie pavimentata (*pavimentazioni*).

Le *pavimentazioni* dovranno avere una superficie massima del 30% della superficie della fascia A2 al netto della superficie occupata dalla proiezione a terra della sagoma sia dell’edificio principale che del vagone cabine.

La *pavimentazioni* poste nell’ambito della piscina, ed escluse dal computo della superficie massima, dovranno avere una larghezza massima di 2 mt. Oltre concorreranno alla determinazione della superficie pavimentata massima.

I divieti relativi alle installazioni di *recinzioni di qualunque tipo e materiale, di box e di qualsiasi manufatto ad eccezione di vele e gazebo* e l’installazione di *qualsiasi materiale precario che non si inserisca nella qualità dei luoghi*, sono da intendersi estese anche alla zona A1.

Per quanto attiene il divieto di installazione di *recinzioni di qualunque tipo e materiale*, si precisa che fa eccezione la perimetrazione delle piscine realizzata ai sensi delle normative vigenti in materia.

Sono altresì ammesse eventuali delimitazioni di aree destinate ad usi particolari, quali isole ecologiche, che possono necessitare di mitigazione ambientale e previo parere della Commissione Edilizia.

Delimitazioni semplicemente appoggiate (quali fioriere o cordoni di delimitazione) possono essere ammesse purché la qualità del loro inserimento, sempre eventualmente accertabile mediante espressione della Commissione Edilizia, non rechi pregiudizio alla qualità dei luoghi né si determinino inutili affastellamenti di elementi comportanti un disordine complessivo dello spazio aperto o un pregiudizio alla sua fruibilità/accessibilità.

10. Art. 4.5 delle NTA del PUA - Criteri per la progettazione – Sistemazioni esterne: Piscine e vasche per idroterapia

Le vasche per idroterapia di dimensioni superiori ai 10 mq di specchio acqueo non sono da intendersi vietate, bensì da trattarsi come piscine attrezzate anche per la funzione idroterapica.

Le vasche per idroterapia, in ogni caso, devono rispettare le distanze dal vagone e dagli allineamenti previste dalle NTA del PUA (schede TAV.2) per le piscine.

11. Art. 4.5 delle NTA del PUA - Criteri per la progettazione – Sistemazioni esterne: Recinzioni

Le recinzioni nella zona di Levante poste tra lo stabilimento balneare e la passeggiata, potranno avere rientranze o comunque un andamento tale da consentire la possibilità di varchi per visionare in modo adeguato le eventuali vetrine delle attività commerciali poste nel fabbricato principale.

12. Art. 4.5 delle NTA del PUA - Criteri per la progettazione – Sistemazioni esterne: Parcheggi (Zona di Ponente)

Sono da intendersi consentite le installazioni per la ricarica degli autoveicoli elettrici.

13. Art. 4.5 delle NTA del PUA - Criteri per la progettazione – Sistemazioni esterne: Insegne

Sono ammesse installazioni in deroga alle prescrizioni delle NTA di PUA, su motivata richiesta e previo parere favorevole della Commissione Edilizia sull'inserimento ambientale.

14. Art.7 delle NTA del PUA – La passeggiata a mare di Levante: Verande

Le verande seguono la disciplina di cui all'art.55 c.2bis del presente RE.

Stante l'acquisizione del parere favorevole della Capitaneria di Porto in sede di Conferenza di Servizi, finalizzata all'approvazione del PUA, l'installazione delle suddette verande non necessita di preventiva autorizzazione ai sensi dell'art.55 - *Nuove opere in prossimità del demanio marittimo* del Codice della Navigazione.

Sono ammessi materiali in deroga alle prescrizioni delle NTA di PUA, su motivata richiesta e previo parere favorevole della Commissione Edilizia sull'inserimento ambientale.

15. Art.7 delle NTA del PUA – La passeggiata a mare di Levante: Tende e ombrelloni

Sono ammesse installazioni in deroga alle prescrizioni delle NTA di PUA, su motivata richiesta e previo parere favorevole della Commissione Edilizia sull'inserimento ambientale.

Art.68.5 – Disciplina relativa alle aree di trasformazione

La presente disciplina si applica, quale disciplina di indirizzo, alle trasformazioni di cui al Titolo VI, Capo I e Capo II, delle NTA del PO

1. I caratteri dell'edilizia e i criteri di urbanizzazione del territorio nelle aree di trasformazione saranno definiti in dettaglio dalle norme tecniche dei piani attuativi: queste dovranno comunque garantire che gli interventi assicurino un corretto inserimento del linguaggio architettonico contemporaneo nei tessuti urbani esistenti e contribuiscano a ridefinire in modo appropriato i margini tra insediamenti e campagna.

2. Nell'aprire nuovi percorsi, tracciare i confini dei lotti e disporre i nuovi edifici si rispetteranno i tracciati della strutturazione agricola del suolo e gli allineamenti catastali consolidati, ponendosi in continuità con l'edilizia esistente anche al fine di costituire, con le opere di urbanizzazione, spazi pubblici che abbiano posizioni e dimensioni appropriate al contesto. La logica di questi spazi dovrà informare anche la disposizione e l'orientamento dei fabbricati nei quali si dovrà di norma riconoscere una chiara gerarchia dei fronti e degli affacci. La disposizione nel lotto e la relazione con lo spazio pubblico guideranno la definizione tipologica e architettonica degli edifici e dei loro componenti. Devono essere conservati e, quanto più possibile valorizzati col progetto, gli andamenti morfologici consolidati del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche; che vengano realizzate sistemazioni esterne con modesti interventi di terra, e conseguenti muri di contenimento, garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante.

3. Nelle aree di recupero all'urbano con edilizia unifamiliare discontinua si potranno usare siepi e cancellate, di disegno semplice e lineare, per costituire i fili stradali.

4. Si richiede un uso moderato di articolazioni volumetriche quali aggetti, rientranze, logge e balconi, l'uso di coperture semplici (piane o a falde composte) e comunque una composizione architettonica fondata sulla leggibilità dei contenuti distributivi e strutturali, anche quando lo scheletro strutturale dell'edificio non è visibile. Si raccomanda in ogni caso di limitare e selezionare la gamma dei materiali di rivestimento e dei colori.

5. Negli interventi che interessano più lotti è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile; gli spazi

scoperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde. In particolare, nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature, al momento dell'attuazione degli interventi edilizi, ed in forma definitiva, dovranno essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni mq. 50 di superficie del lotto non coperta, oltre a specie arbustacee nella misura minima di due gruppi ogni 50 mq di superficie del lotto non coperta. La scelta delle specie deve avvenire all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. Non meno dell'80% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue.

6. I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

7. Il progetto edilizio avrà cura delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalla indicazione delle specie e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

Art.68.6 – Disciplina relativa agli interventi in territorio rurale

La presente disciplina si applica alle aree agricole e forestali (E) e ai parchi e siti di valenza naturalistico-ambientale e paesaggistica (P).

1. Si auspica la conservazione, quanto più possibile attenta, del paesaggio agrario inteso come prodotto delle integrazioni tra elementi infrastrutturali, terrazzamenti e modellazioni territoriali, canali, architetture isolate ed aspetti vegetazionali.

2. Sono da conservare gli andamenti consolidati del terreno ed in particolare modellazioni tipiche di questo attraverso sistemazioni a terrazze, ciglioni o gradoni.

3. Eventuali interventi di riorganizzazione dell'ambiente sono ammessi purché comportino modeste modificazioni agli andamenti morfologici del terreno e comunque garantiscano una corretta integrazione delle trasformazioni previste nell'assetto del territorio circostante. I detti interventi, all'interno della resede così come definita dai commi 1 e 2 dell'art.90, possono anche essere posti in opera con realizzazione di muretti ed altre opere di finitura sebbene non aventi particolari funzioni di contenimento purché nell'altezza massima di 90 cm. Eventuali diversi sviluppi dimensionali dovranno essere oggetto di positiva valutazione da parte della Commissione edilizia;

4. Eventuali muri di contenimento che si rendessero necessari devono essere realizzati in pietra faccia a vista ricorrendo a soluzioni e tecnologie che ne riducano l'elevazione al minimo necessario. Non è consentito l'utilizzo di altri materiali se non opportunamente rivestiti con elementi in pietra locale o pietra ricostruita. Di norma si richiede l'utilizzo di scarpate in terra battuta inerbite al fine di superare eventuali salti di quota. Muri a retta potranno essere realizzati al piede di queste per contenerne lo sviluppo; la loro altezza comunque non potrà di norma essere superiore a m. 1,50.

5. Nel caso di nuove costruzioni derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica di edifici preesistenti il posizionamento del nuovo edificio sul lotto dovrà tenere conto dell'andamento morfologico del terreno al fine di evitare soluzioni architettoniche e distributive estranee alla cultura costruttiva rurale consolidata ed al rapporto tipico edificio/terreno. In particolare sono previste due modalità di adeguamento al terreno, ponendo l'edificio o lungo una isoipsa oppure disponendolo lungo una linea di massima pendenza.

6. E' auspicabile un approccio bioclimatico alla progettazione dei nuovi edifici: se non in contrasto con esigenze particolari di affacci dovute a vedute panoramiche di pregio, i nuovi edifici dovranno avere di norma il fronte principale verso sud o comunque ruotato verso orientamenti vantaggiosi rispetto ai venti freddi dominanti. In relazione all'orientamento andranno quindi localizzate anche le funzioni interne.

7. Il principio progettuale dovrà privilegiare la composizione architettonica per volumi e per masse interpretando in tal senso le potenzialità espressive delle tecnologie costruttive contemporanee. Pur all'interno di una semplice articolazione volumetrica l'edificio dovrà comunque presentare un'articolazione delle parti confrontabile con i caratteri consolidati dell'edilizia esistente, in particolare di quella storica.

8. Si auspica una composizione delle facciate in cui sia chiara la leggibilità dei contenuti distributivi e strutturali.

9. Negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione, ma anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nei casi degli edifici classificati di valore, si devono rispettare le caratteristiche dimensionali e formali e gli eventuali allineamenti delle aperture, delle logge, delle scale esterne, ecc. degli edifici oggetto dell'ampliamento e/o della sopraelevazione. Pertanto le modifiche ai prospetti devono essere contenute, in

ogni caso devono rispettare gli allineamenti e la dimensione potrà essere variata mantenendo la gerarchizzazione delle aperture esistenti:

- se le aperture della parte interessata dall'ampliamento - trasformazione dell'organismo edilizio sono di dimensione inferiore rispetto a quelle degli altri piani, resteranno di dimensioni inferiori;
- le dimensioni delle aperture possono variare, ma non può variare la forma;
- le aperture possono essere traslate se c'è l'inserimento di un nuovo solaio, mantenendo le proporzioni originarie pieno - vuoto presenti in facciata;
- se le aperture in facciata sono organizzate secondo un ordine dimensionale e architettonico questo non può essere modificato a seguito delle modifiche proposte con gli interventi di ristrutturazione edilizia, sopraelevazione o ampliamento;
- non possono essere alterati gli elementi di maggior qualificazione della facciata quali terrazzi, modanature, marcapiani, bugnati, mensole, ecc. e tutti gli elementi di accentuazione compositiva.

10. *abrogato*

11. E' fatto obbligo di verificare che l'intervento rispetti e salvaguardi le emergenze messe in evidenza nella *TAVOLA DI PIANO STRUTTURALE QP0 – patrimonio territoriale*.

12. Al fine di assicurare la tutela delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, il miglioramento e la riqualificazione del fondo agricolo, degli spazi e della resede di pertinenza e il corretto inserimento paesaggistico degli interventi, il progetto delle opere e il rilascio dei conseguenti titoli abilitativi deve garantire il rispetto delle seguenti prescrizioni attuative ed operative:

- la realizzazione di nuove opere di tracciato di accesso carrabile e pedonale è ammessa nel rispetto della disciplina degli art.88 e 89;
- la sezione massima dell'apertura dell'accesso non dovrà essere superiore a 5 mt., Sono ammesse sezioni superiori solo in caso di documentate esigenze e previo parere della Commissione Edilizia sul loro inserimento paesaggistico. Restano fermi i limiti dimensionali dell'eventuale tracciato di cui agli artt.88 e 89;
- le eventuali nuove opere d'arte e muri di contenimento, devono essere realizzati con materiali lapidei di tipo locale o con opportune tecniche tese a produrre una texture che garantisca l'inserimento più adeguato in termini percettivi dei manufatti nel contesto paesaggistico ed ambientale. Inoltre le eventuali opere di contenimento, di movimentazioni di terra e scarpate, di regimazione idraulica, dovranno essere realizzate utilizzando tecniche locali (cigionamenti e terrazzamenti in pietra a secco) o in alternativa con elementi e tecnologie dell'ingegneria naturalistica;
- nella realizzazione delle opere edilizie le modellazioni del terreno devono essere sempre caratterizzate dalla sistemazione a ciglioni, con la minima entità degli sbancamenti. Per tutti gli elementi di raccordo delle quote si prevede il ricorso all'ingegneria naturalistica e il massimo utilizzo di superfici inerbite.

Non è comunque ammessa l'alterazione e la trasformazione permanente delle sistemazioni idraulico agrarie storico - tradizionali esistenti (da documentare con adeguato ed esaustivo rilievo fotografico esteso all'intera area oggetto di intervento), dei filari alberati, delle alberature segnaletiche e monumentali, dei manufatti storico-tradizionali e di quelli funzionali alle pratiche agricole e colturali, con particolare riferimento per terrazzamenti, muri di contenimento anche a secco, lunette, cigionamenti, opere di regimazione idraulica e microreticolo di controllo delle acque meteoriche e superficiali.

13. La disciplina di cui ai precedenti commi, è motivatamente derogabile, previo parere della Commissione Edilizia che accerti comunque la qualità dell'impatto architettonico, storico e paesaggistico dell'intervento.

14. Ai fini dell'applicazione della disciplina delle NTA del PO per i "Nuovi edifici rurali. Abitazioni e annessi dell'impresa agricola" di cui all'**art.49 c.4** che prevede una disciplina integrativa di RE si dispone che eventuali proposte progettuali non tradizionali debbano essere valutate favorevolmente dalla Commissione Edilizia. Ciò deve ritenersi riferito non solo agli edifici ad uso abitativo, bensì anche agli annessi.

Per quanto attiene ai contenuti del **Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale** [di cui all'**art.49 c.4 lett. a) e b)** delle NTA del PO] si prevede che siano oggetto di parere favorevole della Commissione Edilizia:

- gli eventuali interventi di miglioramento ambientale connessi con le attività di trasformazione colturale programmate, con riferimento all'art.68 della L.R. 65/2014;

- gli eventuali interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici di cui all'art.74, comma 6, lettera c) della L.R. 65/2014

si dispone che la Commissione Edilizia valuti se gli interventi di sistemazione ambientale e/o le opere di mitigazione siano necessari o meno e, in caso, adeguati.

15. Ai fini dell'applicazione della disciplina delle NTA del PO per i “*Nuovi annessi agricoli minimi*” di cui all'**art.49 c.5 lett. a) e b)** che prevede una disciplina integrativa di RE si dispone che eventuali proposte progettuali non tradizionali debbano essere valutate favorevolmente dalla Commissione Edilizia. E' altresì fatto obbligo di impegnarsi alla rimozione dei manufatti ed al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo, anche da parte di eventuali soggetti subentranti all'impresa originariamente richiedente.

16. Ai fini dell'applicazione della disciplina delle NTA di PO per i “*Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale*” di cui all'**art.49 c.6 lett. a)** delle NTA del PO, si dispone che:

- su un fondo agricolo di dimensioni catastali superiori o multiple di 2mila mq non è permessa l'installazione di più di un manufatto agricolo della dimensione di 24 mq.
- la dimensione minima del fondo agricolo non può essere raggiunta mediante la somma delle dimensioni di più fondi, a meno che gli stessi non vengano catastalmente fusi.
- al contrario non verrà tenuto conto di eventuali dimensioni minime di fondi raggiunte mediante frazionamento successivo alla data di entrata in vigore del PO (24/09/2022).
- su un fondo agricolo di dimensioni catastali superiori o multiple di 2mila mq raggiunte mediante fusione successiva alla data di entrata in vigore del PO (24/09/2022) è invece ammessa l'installazione dei manufatti maturati dalle consistenze originarie purché realizzati con un solo corpo di fabbrica.

17. Ai fini dell'applicazione della disciplina delle NTA di PO per i “*Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici*” di cui all'**art.49 c.6 lett. b)** delle NTA del PO, si prevede:

- che possano essere dotati di concimaia della dimensione coerente con il numero e il tipo di animali ricoverati sentito il parere del servizio veterinario di ASL;
- una deroga dell'altezza massima di 3 mt in caso che, previo parere di ASL, venga ritenuta necessaria per il benessere dell'animale;

Il richiamo di cui all'**art.49 c.6 lett. b)** delle NTA del PO alla LR 59/2009 è da intendersi esclusivamente ai fini del benessere degli animali senza la preclusione dell'autoconsumo.

Il numero massimo di capi ricoverabili in base alla specie domestica (avicunicoli, ovicaprini, bovini, equini, suini, cani) è determinato da quanti capi possano essere ricoverati nelle consistenze ammesse dalle NTA del PO rispettando le norme sul loro benessere.

18. Per l'installazione di manufatti aziendali e di serre per periodi superiori ai due anni [di cui all'**art.49 c.8 lett.b)**], la disciplina dell'art.2 c.4 del DPGR 63R/2016 prevede che “debbono essere indicate le opere di mitigazione previste ove necessarie”. Si dispone che la Commissione Edilizia valuti se le opere di mitigazione siano necessarie o meno e, in caso, adeguate.

19. Ai fini dell'applicazione della disciplina delle NTA di PO per i “*Manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti al suolo*” di cui all'**art.49 c.8 lett. c)** delle NTA del PO, come disciplina integrativa, con il presente RE si dispone che le proposte progettuali debbano essere valutate favorevolmente dalla Commissione Edilizia, per il loro inserimento nel contesto ambientale. E' altresì fatto obbligo di impegnarsi alla rimozione dei manufatti ed al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

In particolare, relativamente ai manufatti di cui al c.1bis dell'art.3 del DPGR 63/2016, da realizzarsi comunque entro la superficie calpestabile massima disposta dal detto articolo, si dispone che eventuali proposte progettuali non tradizionali debbano essere valutate favorevolmente dalla Commissione Edilizia. Stante l'ammissibilità di allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui conferita dal detto DPGR ai suddetti manufatti, si ritiene altresì ammissibile negli stessi l'installazione di un servizio igienico di dimensioni e caratteristiche coerenti con le comprovate esigenze funzionali.

Art.68.7 – Disciplina relativa ai centri commerciali naturali

1. In riferimento alle limitazioni sul mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante da

commerciale a residenziale previste dalle NTA del PO nei centri commerciali naturali, si ritiene ammissibile che il detto mutamento possa avvenire qualora realizzato contestualmente al frazionamento di una porzione dell'unità commerciale esistente al fine di accorparla ad una residenziale esistente. Il tutto purché vengano mantenuti, nella porzione commerciale che residua, gli eventuali servizi igienici esistenti o comunque, nell'intervento edilizio, la stessa ne venga dotata.

Art.69 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

Art.69.1 – Criteri generali e prescrittivi

Criteri generali

1. I criteri generali da seguire nella realizzazione di tutti gli interventi sono:

- il mantenimento, la conservazione e quando è il caso, il restauro delle murature antiche e di pregio;
- l'impiego di strutture non murarie (telai in cemento armato e in acciaio) coerenti con la tipologia degli edifici e con la loro espressione architettonica;
- l'integrazione appropriata delle strutture portanti contemporanee (intelaiate e tamponate) nei contesti di edilizia muraria.

Criteri prescrittivi

Nei seguenti casi i criteri per la realizzazione delle strutture sono prescrittivi:

FABBRICATI CLASSIFICATI A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R POSTI IN TERRITORIO URBANIZZATO

2. Nella costruzione di nuove strutture a faccia a vista è richiesta l'utilizzazione di tecnologie e materiali tradizionali ricorrendo alla lettura delle strutture presenti nel contesto.

3. Eventuali opere di integrazione di parti deteriorate di murature esistenti saranno effettuate utilizzando materiali analoghi e le stesse tecnologie.

4. Qualora si usino materiali diversi (laterizi cavi, blocchi di calcestruzzo vibrato etc.) e tecnologie non tradizionali (strutture in calcestruzzo armato, etc.) la struttura sarà interamente intonacata o rivestita coerentemente con le caratteristiche del contesto.

5. Nelle strutture verticali realizzate in muratura portante eventuali riduzioni della sezione muraria si disporranno in corrispondenza della linea d'imposta dei solai e, nel caso di coperture a volta, a livello della linea dei davanzali delle finestre soprastanti.

FABBRICATI CLASSIFICATI A3, M, 1, 2 e R e RA POSTI IN TERRITORIO RURALE

6. La modificazione o l'alterazione anche mediante demolizione parziale o totale di murature portanti determinanti per l'organizzazione tipologica dell'edificio è ammessa, ad eccezione degli interventi di restauro.

7. Per la costruzione di nuove strutture faccia a vista è prescritto l'uso di tecnologie e materiali tradizionali ricorrendo alla lettura delle strutture presenti nel contesto.

8. Nelle strutture verticali realizzate in muratura portante, eventuali riduzioni della sezione muraria sono ammesse in corrispondenza della linea d'imposta dei solai e nel caso di coperture a volta a livello della linea dei davanzali delle finestre soprastanti.

9. In caso di progettazioni non rispondenti ai riferimenti di cui ai commi precedenti, l'ufficio può acquisire parere della Commissione Edilizia in merito all'adeguatezza dell'inserimento e/o alla qualità delle caratteristiche formali e/o tipologiche.

Art.69.2 – Cornici marcapiano e elementi sotto gronda

1. Cornici marcapiano e marca-davanzale, elementi decorativi sottogronda di particolare pregio architettonico, devono essere mantenuti e conservati con adeguate tecniche di restauro. Eventuali parti deteriorate devono essere sostituite utilizzando tecnologie costruttive o materiali del tutto analoghi a quelli esistenti.

2. Nel caso di esecuzione ex novo di tali orizzontamenti questi dovranno essere realizzati con materiali e tecniche costruttive tradizionali quali cornici in pietra semplice o lavorata, marcapiani in muratura intonacata etc.

3. Nella nuova edilizia elementi marcapiano, marcadavanzale o decorazioni sottogronda sono ammessi purché di semplice e lineare disegno e sempreché coerenti con l'architettura complessiva dell'edificio.

Art.69.3 – Basamenti

1. Devono essere privilegiate opere di conservazione, attraverso opportuni interventi di manutenzione e restauro, eventuali opere di definizione delle zone basamentali degli edifici. Eventuale sostituzione di elementi o parti di elementi deteriorate va effettuata utilizzando materiali analoghi a quelli esistenti.
2. Nel caso di interventi generalizzati ai fabbricati o comunque di rifacimento delle facciate è preferibile individuare uno zoccolo, qualora la tipologia edilizia lo contempli, quale mediazione tra la struttura verticale e il marciapiede o la strada, opportunamente proporzionato con le dimensioni della facciata e comunque mai superiore all'altezza del primo interpiano o della linea del marcadavanzale. Esso potrà essere individuato o attraverso la posa in opera di elementi in pietra locale, od altri materiali lapidei, o attraverso particolari tecniche di lavorazione dell'intonaco (rigatura, bugnatura, etc.) ovvero attraverso tinteggiatura con colori differenti dal campo della facciata e nelle tonalità tipiche locali.
3. La sporgenza dello zoccolo sugli spazi pubblici non potrà superare la profondità massima di cm 8,00

Art.69.4 – Aperture

1. Davanzali, architravi, stipiti e cornici di particolare pregio devono essere conservati attraverso opportuni interventi di consolidamento o restauro. L'eventuale sostituzione di parti deteriorate dovrà avvenire utilizzando elementi della stessa forma e realizzati con gli stessi materiali.
2. Per quelle aperture che hanno perduto la loro dimensione o posizione originaria o consolidata a seguito di interventi che non hanno portato ad una ridefinizione coerente dell'intero edificio, è auspicabile che, contemporaneamente ad interventi di ristrutturazione complessiva del fabbricato, si proceda ad una loro ridefinizione dimensionale.
3. In occasione di opere di rifacimento delle facciate si richiede che eventuali davanzali, soglie, gradini e cornici di riquadrimento delle aperture derivanti da interventi di sostituzione e realizzati con materiali estranei alla tradizione, siano sostituiti con altri elementi realizzati in forme e materiali tipici (pietra, cemento lavorato, ecc.).
4. Non è consentito stonacare e mettere in vista piattabande o archi di scarico posti al di sopra delle aperture o altre particolari tessiture murarie pensate per essere intonacate
5. Tutte le strutture occasionali e di allestimento quali vetrine di negozi, bacheche saranno inserite nella muratura evitando di sovrapporsi a stipiti, davanzali, cornici ed ogni altro elemento di pregio.
6. Le soglie delle aperture verso l'esterno così come i gradini esterni devono essere realizzate in pietra locale o laterizio.
7. Nel dimensionamento delle aperture, nel numero e nella loro localizzazione va tenuto conto della gerarchia dei fronti determinata dall'orientamento del fabbricato. Nell'edilizia di base la dimensioni e le proporzioni delle aperture saranno coerenti con i caratteri costruttivi degli edifici.

Art.70 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali, tende e pensiline

Balconi e terrazzi

1. Nei fabbricati classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA non è consentito realizzare balconi e terrazze a sbalzo, o di ogni altro tipo, sui fronti principali degli edifici esistenti a meno che la loro preesistenza sia comprovata da adeguata documentazione storico-architettonica e comunque non siano in contrasto con l'architettura complessiva dell'edificio. In quelli classificati A1a, A2, A3, 2 e R ed RA è tuttavia possibile ottenere deroga in tal senso previo parere favorevole della Commissione Edilizia in merito alla qualità dell'inserimento.
2. Negli edifici di nuova costruzione balconi e terrazze devono essere coerenti con il progetto generale dell'edificio. Comunque essi sono consentiti al di sopra di m 3,50 dal marciapiede pubblico e con aggetto non superiore alla larghezza del marciapiede e comunque non superiore a ml 1,50. Nel caso di mancanza di marciapiede sono consentiti al di sopra di m 4,00 dalla sede stradale con aggetto non superiore a m 1,20. Tali limiti non si applicano a balconi e terrazzi non aggettanti spazi pubblici.
3. La realizzazione di terrazzi al livello del primo piano di calpestio è consentita, Qualora venga proposto il superamento di una profondità degli stessi superiore a 3,00 mt dovrà essere acquisito parere della Commissione Edilizia sull'impatto estetico, ambientale o paesaggistico.
4. La sostituzione di ringhiere in ferro o ghisa di valore testimoniale con parapetti pieni in muratura per

balconi e terrazze non è ammessa, sempre che la loro preesistenza non venga documentata attraverso relazione storico-architettonica.

Tende e pensiline

5. Le tende da sole che aggettano dal filo delle facciate prospettanti su spazi pubblici sono consentite unicamente per la protezione di esercizi commerciali al piano terra. Le tende retrattili devono sporgere al massimo di metri 1.50, con altezza minima di m 2,20 dal suolo, senza creare intralcio alla circolazione e saranno realizzate in tela impermeabile di colore non contrastante con i caratteri cromatici dell'edificio e con la zona urbana di riferimento.

Le tende da sole possono essere sostenute da montanti a condizione che questi siano in metallo e di sezione limitata.

Il soggetto interessato al rilascio di autorizzazione per l'installazione di tende deve presentare relativa domanda presso l'ufficio competente corredata da idonea documentazione.

6. Nei fabbricati classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA, le pensiline sono ammesse solo sulle aperture prospettanti su spazi privati purché realizzate in ferro e vetro di disegno semplice con oggetto contenuto.

Art.71 – Allineamenti

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

Art.72 – Disposizioni di particolare tutela

Disposizioni di carattere generale

1. Gli interventi di manutenzione, recupero, ristrutturazione edilizia o nuova edificazione devono tendere a soddisfare i requisiti e le caratteristiche richiesti nei successivi articoli in base ai diversi tipi di aggregati edilizi in cui ricadono. Sono fatte salve eventuali diverse e contrastanti indicazioni da parte della competente Soprintendenza nel caso di immobili eventualmente sottoposti a vincolo ai sensi del Codice.

1bis. Obbligo di manutenzione

- a) I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme, che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza, stabilità e decoro e dovranno tempestivamente provvedere al normale mantenimento ogni volta che se ne manifesti la necessità.
- b) Sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti visibili da vie o spazi pubblici, muri di cinta o recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, infissi, tinteggiature, verniciature, canali di gronda e discendenti.
- c) Per ragioni di decoro o di pubblica incolumità il Dirigente può obbligare all'esecuzione di riparazioni nonché di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese dei proprietari.

1ter. Conservazione degli elementi decorativi

Tutto ciò che costituisce o completa la decorazione di valore architettonico degli edifici costruiti, all'esterno e/o all'interno come colonne, pilastri (anche se non necessari alla statica), nome di Gesù, mostre di porte o finestre, cancelli, edicole, camini, rivestimenti marmorei, pitture murali, graffiti, sculture di alto e basso rilievo, si intende far parte integrante dell'edificio stesso e non può essere asportato o modificato, in qualsiasi parte, senza preventiva autorizzazione del Dirigente e di eventuali altri organi competenti.

Disposizioni di carattere specifico per i fabbricati M, 1, A1a, 2, R e RA e per gli spazi aperti a loro correlati

2. I criteri generali per la realizzazione degli interventi devono essere illustrati da idonea e specifica relazione progettuale e comunque sono:

a) nei fabbricati classificati M:

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
- la conservazione o il ripristino da superfetazioni degli spazi liberi: corti, piazzali, orti, giardini, chiostri;
- la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi col ripristino delle parti alterate;
- il consolidamento delle porzioni e degli elementi recuperabili e la sostituzione delle parti non

recuperabili;

E' ammesso tuttavia:

- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- l'inserimento di piscine ed impianti sportivi, nella salvaguardia del valore storico testimoniale degli spazi aperti previo parere della Commissione Edilizia;

b) nei fabbricati classificati 1 e in quelli A1a:

- conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, della sagoma e inclinazione dei tetti, dell'apparato decorativo.
- conservazione dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale e dei collegamenti distributivi originari legati alla tipologia fondamentale dell'edificio.
- conservazione e ripristino delle aperture originarie degli accessi agli edifici, ai fondi e negozi.
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, muri di recinzione, edicole, pozzi, lapidi, pavimentazioni pregevoli degli spazi scoperti.
- conservazione degli orti e dei giardini esistenti.
- nel caso di aumento di unità immobiliari e/o nel caso di cambio di destinazione d'uso ammesso, la realizzazione delle nuove unità immobiliari non dovrà comportare lo sconvolgimento dell'impianto distributivo originario;

E' ammesso tuttavia previo parere della Commissione Edilizia:

- il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costruttivi e l'eliminazione di elementi e impianti tecnici;
- l'inserimento di piscine ed impianti sportivi, nella salvaguardia del valore storico testimoniale degli spazi aperti;
- il riordinamento di collegamenti orizzontali e verticali, dei servizi e della distribuzione interna.
- la realizzazione di cordolo e di rialzamento dei solai di copertura per adeguamento di cui all'art. 3.3, con la conservazione dell'andamento/della tipologia della copertura;
- inserimento, in aderenza alle facciate, di manufatti di attività libera e/o senza rilevanza edilizia;

c) nei fabbricati classificati 2:

- conservazione dell'andamento originario delle coperture, anche nel caso di realizzazione di cordolo e di rialzamento dei solai di copertura per l'adeguamento di cui all'art.3.3 previo parere della Commissione Edilizia solo nei casi richiamati dall'articolo stesso;
- conservazione delle strutture originarie verticali e di quelle orizzontali nel caso di solai o volte di valore architettonico o decorativo;
- il riordinamento di collegamenti orizzontali e verticali, dei servizi e della distribuzione interna qualora non di valore architettonico o decorativo da accertare con la Commissione Edilizia;
- conservazione o ripristino delle aperture originarie delle facciate sul fronte strada o sul fronte principale, degli elementi plastici e decorativi, fatte salve lievi modifiche preventivamente approvate dalla Commissione Edilizia;
- conservazione degli eventuali elementi architettonici isolati: fontane, pozzi, chioschi, stemmi, lapidi;
- conservazione degli spazi aperti sistemati a corte, orto o giardino;
- nel caso di aumento di unità immobiliari e/o nel caso di cambio di destinazione d'uso, la realizzazione delle nuove unità immobiliari non dovrà comportare lo sconvolgimento dell'impianto distributivo originario;
- ai piani terra, se sono ammesse attività artigianali e commerciali, devono essere compatibili con l'impianto tipologico.
- le addizioni volumetriche ammesse dal PO devono essere oggetto di valutazione dell'ufficio sentita la Commissione Edilizia e devono garantire che rimangano inalterate le caratteristiche sia tipologiche che architettoniche del fabbricato esistente. Di norma devono svilupparsi nelle parti non prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico. Gli interventi dovranno puntare al ripristino dei caratteri architettonici e tipologici tradizionali, dove alterati;
- la modifica delle aperture esistenti sui fronti secondari dell'edificio, qualora questi non siano di valore architettonico e decorativo e le aperture non presentino elementi di particolare pregio;

E' ammesso tuttavia previo parere della Commissione Edilizia:

- la traslazione dei solai, se privi di valore architettonico e decorativo;
- realizzare modifiche delle aperture esistenti sul fronte principale dell'edificio, sentita la Commissione Edilizia;
- la formazione di nuove aperture.
- la demolizione e fedele ricostruzione con gli stessi materiali o con materiali analoghi, con possibilità di variazione di altezza per adeguamento strutturale

d) nei fabbricati classificati R: a seguito della ricostruzione dell'originaria consistenza curata dalla parte proponente l'intervento di ricostruzione, la Commissione Edilizia valuterà il valore tipologico del fabbricato deruto attribuendogli una delle classificazioni di cui sopra (M, 1 e 2). Gli elementi di finitura che quindi saranno poi ammessi contestualmente alla ricostruzione dovranno essere coerenti a quelli di cui alle precedenti classificazioni.

e) nei nuclei rurali di impianto storico in territorio aperto RA: oltre a quanto previsto ai punti precedenti relativamente ai fabbricati, riguardo agli spazi esterni, è prescritto quanto segue: i tracciati e i percorsi esistenti, da recuperare e riqualificare, possono essere progettati con filari alberati o altre sistemazioni naturali in modo da rendere visibile e riconoscibile il confine del centro storico dando riconoscibilità ai tessuti urbani della collina e della montagna. Gli spazi aperti interni ai borghi storici che sono caratterizzate dalle colture agrarie tradizionali come oliveti, vigneti e orti e dalla presenza delle relative strutture agrarie come ciglioni, muretti a secco, di stretta pertinenza ed uso del nucleo storico di riferimento, devono essere conservate e sono ammessi interventi di sola manutenzione della struttura agraria tradizionale, con un rispetto della trama della viabilità poderale e delle connesse sistemazioni idrauliche individuate nelle diverse carte di piano. Gli interventi devono essere coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio; è ammessa la formazione di orti per autoconsumo. Non è consentito costruire muri divisorii, sono invece ammesse suddivisioni solo con piante, alberi o siepi.

3. L'Ufficio può consentire deroghe ai criteri prescrittivi di cui al c.2, nonché a quanto ammesso dallo stesso, previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

Art.73 – Intonaci e tinteggiature

L'amministrazione comunale predisporrà apposito Piano del Colore che disciplinerà le tinteggiature degli edifici anche all'esterno delle aree vincolate ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

I seguenti criteri sono prescrittivi nei fabbricati classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA:

- 1.** Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con malta di calce, coerentemente con le caratteristiche consolidate della zona. E' altresì ammesso l'utilizzo di intonaci con altre composizioni purché garantiscano la possibilità di traspirazione della struttura e abbiano caratteristiche di finitura superficiale assimilabili a quelli tradizionali. E' consentito l'uso di tempere idrorepellenti di colori assimilabili alla tinteggiatura a calce;
- 2.** Si auspica un comportamento progettuale che valuti attentamente la qualità delle tessiture murarie nel disegno delle facciate ed il loro significato nel contesto. In questo senso si devono lasciare in vista o stonacare solo i paramenti murari a conci regolari costruiti per rimanere senza intonaco e mantenere o ripristinare l'intonaco, con materiali e tecniche tradizionali, sulle altre murature in pietra, specie su quelle in ciottoli o rincocciate.
- 3.** Non è consentita la stuccatura a base di malta di cemento delle murature in pietra a vista né l'applicazione di intonaci al quarzo o comunque sintetici. La loro stuccatura, anche coprente "a rasopietra", nei casi di murature irregolari e rincocciate, dovrà avvenire a base di malta di calce e/o cemento bianco, misto a inerti e terre locali
- 4.** Eventuali decorazioni pittoriche sulle facciate o all'interno degli edifici vanno conservate e restaurate attraverso opportune tecniche.
- 5.** Negli edifici di valore storico - architettonico, in occasione di interventi di tinteggiatura delle facciate si devono eseguire saggi per individuare i colori preesistenti da riproporre. In caso di mancanza di tracce di vecchie coloriture che costituiscono materiale documentario per l'utilizzo di specifiche tinte saranno da utilizzare colori analoghi a quelli tradizionali e delle terre a base di calce. E' sconsigliato quindi l'utilizzo di vernici al quarzo o simili. E' consentito l'uso di tempere idrorepellenti di colore e caratteristiche assimilabili alla tinteggiatura a calce.
- 6.** Nelle nuove costruzioni E' consentito l'uso di tempere idrorepellenti purché di colore assimilabili alla

tinteggiatura a calce.

7. Qualora la tinteggiatura delle facciate dei fabbricati siti nelle aree contemplate dalle lettere c) e d) dell'art 136 comma 1 o dalla lettera m) dell'art 142 comma 1 della L 42/2004 (complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici, bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze; zone di interesse archeologico) sia sottoposta all'obbligo della preventiva autorizzazione paesaggistica in base alle disposizioni degli artt 146 e 149 comma 1 lett a), l'amministrazione competente su parere vincolante del soprintendente (parere obbligatorio non vincolante se approvate le prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici tutelati e se verificato l'avvenuto adeguamento degli strumenti urbanistici) o il Ministero, possono ordinare che alle facciate medesime sia dato un colore che armonizzi con la bellezza d'insieme. La disposizione vale anche per i beni culturali di cui all'art 10 comma 1 e comma 3 lett. a) e d) (art 154 del D. Leg. 42/2004 mod. e int.).

8. Eventuali tinteggiature di colorazioni che differiscano quelle del c.5 saranno oggetto di valutazione da parte della Commissione Edilizia circa la compatibilità ambientale.

Art.74 – Coperture degli edifici

1. I criteri generali da seguire nella realizzazione di tutti gli interventi di copertura sono:

- il mantenimento e la conservazione delle volte, degli impalcati tradizionali in legno, legno e laterizio, ferro e laterizio con volticciole (anche negli interventi che richiedono il consolidamento statico e l'inserimento di canalizzazioni degli impianti) uniti, quando è il caso, al restauro delle strutture di pregio;
- l'impiego di strutture di copertura coerenti con la tipologia degli edifici e con la loro espressione architettonica;
- l'inserimento appropriato di strutture orizzontali leggere realizzate con tecniche attuali (legno lamellare, acciaio) sulle murature esistenti, in alternativa e in sostituzione dei solai con getti di cemento armato.

Nei seguenti casi i criteri per la realizzazione delle strutture sono prescrittivi:

NEI FABBRICATI CLASSIFICATI A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA, NEGLI INTERVENTI SOGGETTI A SCHEDE NORMA, INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE, DI RISTRUTTURAZIONE RICOSTRUTTIVA, SOSTITUZIONE E REALIZZAZIONE PERTINENZE E NELLE ADDIZIONI VOLUMETRICHE

2. E' preferibile conservare quanto più possibile le strutture originarie.

3. Per i solai in legno o a volta di particolare pregio architettonico e decorativo, qualora deteriorati, si privilegiano opere di manutenzione e consolidamento.

4. L'eventuale cordolo, anche nel caso di piccoli rialzamenti, su murature faccia a vista dovrà essere opportunamente rivestito con gli stessi materiali della struttura, ovvero intonacato nel caso di facciate intonacate.

5. Nel caso di opere di sostituzione di intero solaio realizzato con materiali e tecnologie contrastanti con l'assetto prevalente del fabbricato, è preferibile che la nuova struttura venga realizzata in legno ovvero con altri materiali aderenti con la tipologia del fabbricato stesso. Per la formazione dell'impalcato si dovrà prevedere l'utilizzo di pannelle in cotto o di assito in legno.

6. Nei fabbricati classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA non è consentito interrompere l'andamento delle falde per la realizzazione di terrazze a tasca. Nei fabbricati classificati 2, anche se posti all'interno del nucleo RA, potrà essere ammessa previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

7. La copertura degli edifici potrà essere piana, a falde inclinate o di altra forma purché sia coerente col progetto architettonico dell'edificio.

8. Le coperture a falde inclinate saranno sempre a gronda costante ed avranno pendenze non superiori al 30%. Soluzioni progettuali con pendenza diversa potranno essere ammesse solo se assoggettate a valutazione della Commissione Edilizia per il loro inserimento. In ogni caso dovrà essere tenuto conto che, ai sensi dell'art.17 c.7 del DPGR 39/R/2018, pendenze superiori al 30% incidono sulla altezza del fronte (HF). Sono comunque da evitare le soluzioni architettoniche che prevedano, senza motivo, più falde di diversa dimensione e orientamento su edifici a pianta compatta. L'interruzione delle falde in corrispondenza della linea di colmo è ammessa soltanto se corrisponde all'articolazione interna degli edifici, ad esclusione dei fabbricati ad uso industriale o artigianale nei quali tipologie consolidate presuppongono tali geometrie delle

strutture.

9. La pendenza delle falde di copertura degli edifici non dovrà essere superiore al 30%. Nel caso di coperture a volta o stondate queste dovranno essere comunque contenute nell'ideale sagoma di copertura ottenuta con le modalità sopradescritte

10. Gli interventi di ristrutturazione delle coperture esistenti, anche con modifiche all'andamento delle falde che presentano tipologie non usuali, sono ammessi, nel rispetto dei disposti del presente articolo impostando la nuova copertura con un'altezza in gronda pari alla media delle altezze preesistenti delle facciate dell'edificio e, a condizione che producano un limitato incremento volumetrico.

Manti di copertura

11. In tutto il territorio comunale i manti delle coperture a falde esistenti realizzati con tegole e coppi vanno conservati, reintegrati o sostituiti con manti analoghi; allo stesso modo vanno mantenuti e restaurati i lastri solari degli edifici del Novecento sui quali è pertanto vietato applicare e lasciare in vista guaine e vernici impermeabilizzanti.

12. I manti dei nuovi edifici saranno realizzati con i materiali e i colori più idonei ad armonizzarsi con quelli degli edifici circostanti tenendo conto anche dell'impatto visivo delle coperture nelle vedute dall'alto e nelle foto aeree. Fanno eccezione i nuovi edifici nelle aree con coperture eterogenee (tegole marsigliesi, lastri solari, elementi di fibrocemento) che non danno indicazioni chiare e gli edifici che fanno parte di piani attuativi ai quali è affidata la stesura delle apposite norme tecniche.

13. Le coperture piane debbono essere pavimentate o coperte con ghiaia o erba. E' vietato lasciare in vista guaine e vernici impermeabilizzanti.

Aggetti di gronda

14. Negli edifici esistenti coperti a falde con manto di tegole le strutture di aggetto di gronda che non derivano da recenti interventi di sostituzione degli elementi originari o comunque consolidati, vanno conservate nelle caratteristiche dimensionali e nei materiali; nel caso di piccoli rialzamenti, così come nei casi di rifacimento dell'intera struttura, dovranno essere riproposte con le stesse tecnologie e caratteri formali.

Eventuali interventi di sostituzione di elementi deteriorati o in contrasto con quelli esistenti vanno effettuati utilizzando materiali e tecniche analoghe a quelle consolidate.

15. Nel caso di rifacimento di strutture derivanti da interventi di sostituzione di strutture preesistenti e non consolidate con la tipologia dell'edificio, queste vanno realizzate nei seguenti modi:

- aggetto di gronda realizzato con file di mezzane in cotto e variamente articolato;
- aggetto di gronda realizzato con morali in legno sagomati, con o senza sottomensola e impalcato di mezzane in cotto o scempiato di tavole limitato da seggiola finale.

16. La dimensione dell'aggetto deve essere proporzionata con le dimensioni della facciata, la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'edificio e comunque non superiore a cm 80,00. Tale limite potrà essere oggetto di motivata deroga previo parere della Commissione Edilizia.

17. Nei fabbricati classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA è vietata la realizzazione di aggetti di gronda in cemento o laterizio.

18. Nella nuova edilizia l'aggetto di gronda, ove previsto, sarà proporzionato con le dimensioni del fabbricato e col tipo di copertura adottato. In particolare:

- in tipologie di tetto a capanna, in corrispondenza dei timpani non saranno ammessi aggetti di gronda superiori a cm. 40 misurati dal piano della facciata (fatti salvi gli edifici specialistici). Tale limite potrà essere oggetto di motivata deroga previo parere della Commissione Edilizia;
- in tipologie di tetto piano gli aggetti di gronda realizzati con solette piane a sbalzo saranno rastremati ed avranno un elemento di raccordo con il filo della facciata.

19. L'aggetto potrà essere realizzato o attraverso tecnologie e materiali tradizionali (travetti in legno con impalcato in cotto, mezzane in legno etc.) ovvero attraverso la realizzazione di strutture in tecnologie contemporanee (gronde interamente in cemento). Nel caso di utilizzo di tavole o tavelloni in laterizio questi andranno comunque intonacati e tinteggiati.

Art.75 – Lucernari

1. Non è ammessa la costruzione di abbaini

2. L'installazione di finestre a tetto, in continuità con l'andamento delle falde, per

l'aeroilluminazione di locali sottostanti ad integrazione di finestrate esistenti sulle facciate è limitata, nei fabbricati classificati A1a, A3, M, 1, 2 e R ed RA, ad una finestra per vano di misura non superiore a 1,75 mq l'una.

Nei fabbricati A2 la suddetta installazione, nei limiti di cui sopra, è consentita solo previa espressione favorevole della Commissione Edilizia circa l'adeguatezza dell'inserimento nel contesto.

Art.76 – Canali di gronda e pluviali

1. I canali di gronda ed i discendenti saranno realizzati in lamiera di rame, o in lamiera verniciata, preferibilmente di sezione circolare. Non è consentito l'utilizzo di elementi in materiali plastici o in fibrocemento.
2. I pluviali posti su facciate prospettanti vie o spazi pubblici, ad esclusione degli edifici con murature in pietra, dovranno essere preferibilmente contenuti entro la muratura nel loro tratto terminale per un'altezza, misurata dal marciapiede o dalla quota stradale, pari a quella del primo interpiano. Nel punto di inserimento entro la muratura dovranno essere posti in opera opportuni gocciolatoi. Negli altri casi è ammesso l'utilizzo di terminali di pluviali in ghisa.

Art.77 – Illuminazione pubblica

1. L'installazione di qualsiasi elemento (cavo od altro) che, anche se giustificato da esigenze funzionali dell'immobile specifico, possa compromettere l'estetica dovrà essere autorizzata dall'Ufficio dei Lavori Pubblici Tecnico Comunale.
2. Sono da preferirsi soluzioni in cui i cavi vengono messi in opera entro apposite canalizzazioni sotto traccia o interrate.
3. Si dovrà tenere conto delle preesistenze di tipo architettonico e potranno essere individuati ambiti spaziali più complessi quali piazze, vie, per i quali, considerate particolari valenze di tipo architettonico o ambientale, si limiti la predisposizione di cavi o condotte aeree.
4. Per la collocazione dei corpi illuminanti si auspica venga previsto un progetto complessivo che riguardi la progettazione esecutiva dei corpi illuminanti e la loro collocazione nella città.
5. Per particolari motivazioni ambientali o monumentali potranno essere previsti corpi illuminanti nelle zone del centro storico diversi da quelli tipologicamente ammessi, al fine di diminuire il numero e di facilitare la qualificazione dello spazio urbano.

Art.78 – Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici)

Antenne e parabole

1. In edifici composti da più unità immobiliari si installeranno antenne televisive condominiali con le modalità indicate nelle norme generali.
2. Le parabole satellitari sono ammesse solo sopra le coperture degli edifici e nei giardini privati. Ne è vietata l'installazione su balconi o terrazze prospettanti vie e pubblici spazi.

Impianti di condizionamento e altri impianti tecnici

3. Il presente comma disciplina l'installazione delle unità esterne degli impianti di condizionamento dell'aria sulle facciate degli edifici, che in ogni caso dovranno comunque garantire il rispetto del decoro urbano, la tutela del paesaggio e la sicurezza pubblica.

È vietata l'installazione di unità esterne sulle facciate principali degli edifici, al fine di preservare il decoro architettonico e l'estetica urbana. L'installazione sulle facciate secondarie è invece consentita, purché le unità esterne non siano visibili dalla strada pubblica o da spazi pubblici. In caso contrario, è necessaria l'adozione di schermature o soluzioni architettoniche che ne riducano l'impatto visivo. Rimane comunque preferibile l'installazione delle unità esterne su tetti piani o terrazze, ove possibile, garantendo un adeguato isolamento acustico e visivo.

Installazioni diverse da quanto sopra dovranno essere autorizzate dall'Ufficio previo parere della Commissione Edilizia che ne valuterà il corretto inserimento rispetto all'armonizzazione del contesto.

Art.79 – Comignoli, sfiati e canne fumarie

1. In tutte le zone del territorio comunale, comignoli, sfiati e canne fumarie devono essere coerentemente

inseriti nel disegno della copertura e realizzati con materiali durevoli e appropriati.

2. Nei fabbricati classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA, i comignoli e gli sfiati vanno realizzati in muratura ed in forme tradizionali, comunque non in contrasto con il carattere tipologico consolidato dell'edificio. E' vietato l'uso di comignoli prefabbricati, tubi in plastica e fibrocemento. Nel caso in cui siano realizzate canne fumarie con elementi prefabbricati, dovranno essere intonacate e tinteggiate.

2bis. Realizzazione di canne fumarie, comignoli o sfiati di materiali diversi da quelli precedentemente indicati dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ufficio previo parere della Commissione Edilizia che ne valuterà il corretto inserimento rispetto all'armonizzazione del contesto. Al fine dell'eventuale bilanciamento tra la tutela del corretto inserimento e l'esigenza dell'eventuale insediamento di attività produttiva che necessiti canne fumarie, comignoli o sfiati, l'Ufficio potrà prescrivere sottoscrizione di atto d'obbligo alla rimozione dell'impianto al cessare dell'esigenza.

3. Qualora si renda necessario il loro inserimento all'esterno delle pareti perimetrali degli edifici queste dovranno essere realizzati in modo da armonizzarsi con le forme architettoniche.

4. E' obbligatorio che ogni caldaia comunque alimentata, i caminetti, le stufe e i forni di ogni genere siano collegati ad una canna fumaria prolungata al di sopra della copertura del tetto del fabbricato. La quota di sbocco (dove per quota di sbocco si intende quella che corrisponde alla sommità del camino/canna fumaria, indipendentemente da eventuali comignoli) deve essere al di fuori della cosiddetta *zona di reflusso*, al fine di evitare la formazione di contro-pressioni che impediscano il libero scarico nell'atmosfera dei prodotti della combustione. E' necessario quindi che vengano adottate le altezze minime indicate negli schemi di fig. 15 del p.to 4.3.3. della norma UNI CIG 7129.

Una maggiore altezza sopra il tetto può essere imposta in casi particolari dall'ufficio edilizia per evitare pericoli, danno o disturbo agli edifici circostanti

Per le caldaie alimentate a gas metano a camera di combustione stagna di tipo C11-C31-C12- C32-C13-C33, gli scaldacqua unifamiliari a gas e per i radiatori autonomi a gas è ammissibile deroga per quanto attiene al prolungamento della canna fumaria al di sopra del tetto purché siano rispettate le distanze e le quote previste dalla norma UNI CIG 7129/01 e venga redatta una relazione tecnica sottoscritta dall'installatore abilitato che attesti le difficoltà che impediscono la realizzazione di idonea canna fumaria .

L'ufficio edilizia può concedere deroga previo parere dell'Azienda USL.

5. Gli sfiati delle cappe di aspirazione di cucine domestiche, commerciali e industriali devono essere realizzati in conformità alle normative vigenti in materia di aerazione, sicurezza antincendio e tutela della qualità dell'aria. Gli sfiati devono convogliare i fumi e i vapori all'esterno dell'edificio mediante condotti dedicati, fino al tetto, evitando lo scarico diretto su pareti prospicienti cortili, balconi, finestre o altre aperture di edifici confinanti. Installazioni diverse dovranno essere autorizzate dall'Ufficio previo parere della Commissione Edilizia che ne valuterà il corretto inserimento rispetto all'armonizzazione del contesto e previo parere di ASL che valuterà la salvaguardia del profilo igienico sanitario.

Art.80 – Serramenti esterni degli edifici

I seguenti criteri sono prescrittivi nei FABBRICATI CLASSIFICATI A1a, A3, M, 1, 2 e R ed RA

1. Si prevede la conservazione degli infissi originali o la loro sostituzione con elementi identici per forma e materiali. In particolare vanno conservati i portoni e i portoncini in legno.

2. Nella sostituzione di intere finestre, o delle sole parti vetrate, si manterranno o si ripristineranno le tradizionali tripartizioni delle specchiature trasparenti. Non sono ammessi in ogni caso l'installazione di vetri a specchio e fumé.

3. Le persiane e gli sportelloni in legno vanno conservati o sostituiti con elementi di analogo disegno e materiale verniciati con i colori comuni. Il fissaggio di questi elementi sarà realizzato con cardini metallici murati ed è quindi escluso per questi infissi l'impiego dei telai "a madonna".

4. E' vietato di norma l'utilizzo di avvolgibili.

5. Nel caso di apertura di nuove porte e finestre su edifici esistenti gli infissi saranno realizzati con gli stessi criteri che si utilizzano per la sostituzione di infissi vecchi, fatto salvo l'uso di telai metallici verniciati nelle porte vetrate dei piani terra. E' comunque escluso l'impiego di telai metallici non verniciati e di telai di plastica. Sono da preferirsi soluzioni a due ante simmetriche o ad anta unica.

6. I locali ad uso commerciale, artigianale ecc. posti al piano terreno dei fabbricati dovranno avere i serramenti realizzati in legno o in metallo verniciato nei colori comuni. Per le aperture di garage prospettanti spazi pubblici non è ammesso l'utilizzo di serrande o basculanti in lamiera metallica. E' altresì ammesso

l'utilizzo di portoni sezionati in legno oppure ad ante incernierate, lasciati con il materiale a vista tonalizzato o verniciati nei colori comuni.

7. Eventuali soluzioni diverse ritenute equipollenti sotto il profilo estetico architettonico potranno essere valutate dalla Commissione Edilizia. In zona A2 valgono le eventuali deroghe ammesse ai sensi dell'art.68.2 "Disciplina relativa ai fabbricati della città antica e fondata di Camaiore".

IN TUTTE LE ALTRE ZONE, i seguenti criteri hanno valore di indirizzo:

8. Sono ammessi serramenti in legno o metallo verniciato ma sono esclusi vetri a specchio e fumé. Questi ultimi sono ammessi unicamente nelle grandi pareti vetrate degli edifici non residenziali ma non per i serramenti di locali ad uso commerciale o artigianale posti in edifici residenziali.

Art.81 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

La disciplina del presente articolo rimanda alle sotto riportate definizioni:

BACHECA: riquadro a giorno, appeso al muro, destinato all'affissione di documenti, avvisi, manifesti

INSEGNE: sono insegne i manufatti che tendono a evidenziare su vie e spazi pubblici, attività commerciali, artigianali, ecc. e a propagandare prodotti e servizi.

TARGHE: manufatti tendenti ad evidenziare al pubblico la localizzazione di attività professionali, enti, organizzazioni, istituzioni.

E' ammessa l'installazione di insegne, targhe e bacheche (così come definite nel Glossario) fuori dai negozi e dagli edifici previo rilascio dell'Autorizzazione da parte del Servizio competente.

Il soggetto interessato al rilascio di autorizzazione per l'installazione di insegne, targhe e bacheche deve presentare relativa domanda presso l'Ufficio competente al rilascio allegando la seguente documentazione:

- elaborato grafico in duplice copia ed in scala opportuna (normalmente 1:20) rappresentando le dimensioni dell'opera, la relativa altezza e da terra, il posizionamento rispetto alla facciata dell'edificio interessato, l'ampiezza della strada o spazio interessato e ingombro del marciapiede ed un foto inserimento;
- estratto di mappa catastale con individuazione dell'immobile interessato e la posizione del manufatto;

I seguenti criteri sono prescrittivi per i fabbricati classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA:

1. Insegne, iscrizioni o targhe di pregio storico o architettonico vanno conservate attraverso opportuni interventi di manutenzione o restauro.

2. Le nuove insegne degli esercizi commerciali vanno contenute entro il vano dell'apertura dell'esercizio stesso. In ogni modo non dovranno mascherare né demolire eventuali stipiti o architravi di pregio architettonico.

3. Per quanto concerne la dimensione e il tipo di insegne e targhe si rimanda al *Piano Generale degli Impianti Pubblicitari*, comunque dovranno essere in armonia con le linee architettoniche e con i caratteri cromatici dell'edificio e con la zona urbana di riferimento. Sono vietate le insegne a bandiera. Sono altresì vietate le insegne luminose realizzate con materiali plastici o tubi al neon. Sono quindi da preferirsi insegne illuminate da opportune lampade. Sono altresì vietate le insegne a libro su suolo pubblico.

4. Le targhe debbono essere collocate di norma in prossimità dell'ingresso dell'edificio in cui è situata l'attività e su una porzione di superficie muraria. Esse non debbono sporgere più di 5 cm. dal piano della facciata. Nel caso di più targhe afferenti ad una stessa apertura esse devono essere contenute entro idoneo supporto ordinatore o comunque installate in armonia fra loro.

5. Non è consentita la collocazione di targhe su porte, portoni, cancelli o altri tipi di infisso mobile quando costituiscono una testimonianza significativa dal punto di vista storico, artistico ed ambientale.

6. Placche di campanelli e buche per lettere vanno realizzate evitando comunque l'uso della plastica e dell'alluminio anodizzato e vanno poste in opera avendo cura di non occultare gli stipiti delle aperture.

NELLE ALTRE AREE i seguenti criteri hanno valore di indirizzo:

7. Fatta salva l'osservanza delle norme del "Regolamento comunale" e del "Piano Generale degli Impianti Pubblicitari" che disciplina anche il tipo, le caratteristiche e dimensioni su suolo pubblico o di uso pubblico, della collocazione delle insegne di esercizio pubblicitarie e della cartellonistica, le insegne, i cartelli, le lampade e lampioni, i rivestimenti decorativi a contorno delle aperture dei negozi, le mostre-vetrine e le serrande dei negozi stessi, le relative diciture, le mostrine a muro, i quadri e le tabelle di pubblicità, gli oggetti che a scopo pubblicitario ed a qualsiasi altro scopo si intenda apporre alle fronti o sotto i portici dei fabbricati, dovranno essere eseguiti e posti in opera a regola d'arte e dovranno risultare in armonia con le

linee architettoniche e con le tinte e decorazioni dei fronti e dei portici medesimi.

8. In attesa di apposito censimento e relativo piano di settore, le vetrine, le insegne, di valore o interesse storico sono vincolati alla conservazione od al ripristino.

9. Gli aggetti massimi delle vetrine debbono essere contenuti entro il piano della facciata a cui appartengono.

10. Per l'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati, si applicano le disposizioni di cui all'art. 32 del presente Regolamento Edilizio.

11. In caso di proposte di installazioni non rispondenti ai riferimenti di cui ai commi precedenti, l'ufficio può acquisire parere della Commissione Edilizia

Art.82 – Cartelloni pubblicitari

1. L'installazione di cartellonistica pubblicitaria ed altri mezzi pubblicitari, sia su strade comunali, provinciali o statali è ammessa solo negli spazi previsti dal *Piano Generale degli Impianti Pubblicitari* rispettandone anche dimensione e tipo previsti. Valgono le disposizioni previste dal vigente Codice della Strada e nel rispetto del suo Regolamento di Attuazione.

2. Il soggetto interessato al rilascio di autorizzazione per l'installazione cartellonistica ed altri mezzi pubblicitari deve presentare relativa domanda presso l'ufficio competente allegando la seguente documentazione:

- elaborato grafico in duplice copia ed in scala opportuna (normalmente 1:20) rappresentando le dimensioni dell'opera, la relativa altezza e da terra, il posizionamento rispetto alla facciata dell'edificio interessato, l'ampiezza della strada o spazio interessato e ingombro del marciapiede e foto inserimento;
- estratto di mappa catastale con individuazione dell'immobile interessato e la posizione del manufatto;
- parere degli Enti proprietari del suolo;
- titolo di disponibilità se ricadente in area privata;
- pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico.

3. Le funzioni della Commissione Edilizia di cui all'art.12 del Piano Generale degli Impianti Pubblicitari sono svolte dalla Commissione Edilizia di cui all'art 8 del presente Regolamento.

In caso di proposte di installazioni non rispondenti al Piano Generale degli Impianti Pubblicitari, l'ufficio può acquisire parere della Commissione Edilizia di cui all'art 8 del presente Regolamento per un'eventuale deroga.

Art.83 – Muri di cinta e recinzioni

1. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso e intonate all'ambiente, devono essere coerenti con l'eventuale classificazione dell'edificio, e realizzate nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada e con i necessari nulla osta dell'ente proprietario della strada. L'Amministrazione Comunale può dettare, anche in caso di installazione di tessuti/elementi frangivista sulle recinzioni, obblighi particolari per conseguire decoro di quanto prospiciente e/o visibile da spazi pubblici.

2. E' vietato impermeabilizzare la banchina stradale sprovvista di marciapiede prospiciente la recinzione; è consentita la realizzazione di materiale drenante, previa acquisizione dei nulla osta degli uffici competenti;

3. Nel caso di recinzioni esistenti con elementi in ghisa, pietra o altro materiale della tradizione, aventi carattere storico, gli stessi dovranno essere mantenuti con opportuni interventi di conservazione. Eventuali sostituzioni di parti deteriorate dovranno essere eseguite attraverso l'utilizzo di elementi di uguale forma e materiale;

4. Nei *Nuclei rurali di impianto storico in territorio aperto RA* e nei *Centri e agglomerati di antica formazione del territorio urbanizzato (A3)* non è consentito costruire muri divisorii nell'ambito delle corti, anche di edifici lineari, per le quali sono ammesse suddivisioni solo con piante ed elementi amovibili.

5. Per garantire la permeabilità faunistica della fauna selvatica minore, in caso di nuove recinzioni o di interventi eccedenti la mera manutenzione ordinaria di quelle esistenti, le recinzioni dovranno prevedere dei passaggi liberi di dimensione minima di cm. 15x15, in numero di uno ogni 100 ml. E, comunque, almeno due passaggi per recinzione. La presente disciplina assume valore di mero indirizzo in territorio urbanizzato.

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

stabilite dagli atti di governo del territorio.

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

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

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

10. In tutto il territorio urbanizzato, e in un raggio di 50 mt dai fabbricati (o complesso di fabbricati) in territorio rurale, devono essere rispettate le seguenti caratteristiche costruttive:

- le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura di altezza max. ml. 1,00 con sovrastante rete metallica o cancellata in ferro senza pannellature chiuse per una altezza max. complessiva da terra di ml. 2,50. Altezze superiori delle parti in muratura, comunque nel rispetto della predetta altezza max. complessiva, sono ammesse solo negli inviti degli arretramenti di accessi carrai e pedonali e/o per l'alloggiamento di nicchie/cassetti dei contatori delle utenze.
- le cancellate in ferro di cui sopra dovranno comunque garantire un rapporto tra porzioni piene e vuote di 1 a 2. Resta inteso che sono da intendersi sempre ammesse recinzioni realizzate mediante pali e rete con o senza cordolo.
- le recinzioni a confine tra giardini privati, in alternativa a quanto sopra che comunque potrà essere realizzato nel limite dell'altezza massima di m.2,00, possono essere realizzate anche con muri in pietra faccia a vista o con altri elementi (blocchi in calcestruzzo, laterizio etc.) purché intonacati e tinteggiati di altezza non superiore a m.2,00;
- Sono ammesse le realizzazioni di pensiline, tettoie e similari, a protezione degli accessi esistenti e/o di progetto a condizione che tali strutture non ricadano su marciapiedi e strade, pubbliche e di uso pubblico.

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

a) le recinzioni potranno essere realizzate in pali e rete con altezza max. ml. 2,50. E' ammessa la realizzazione, nell'altezza massima, di un cordolo di altezza massima 0,50 esclusivamente sui lati prospicienti la viabilità. Sono ammesse strutture in muratura per il sostegno dei cancelli con possibilità di integrazione nelle stesse di alloggiamenti per utenze e attrezzature per uno sviluppo massimo di due metri per lato;

b) sono sempre ammesse recinzioni realizzate mediante siepi autoctone e/o staccionate;

c) le recinzioni di cui alla lett.a), nelle partizioni E1 *Aree prevalentemente forestali* sono vietate, fatte salve esigenze specifiche che motivino l'Amministrazione a concederle, su istanza, l'installazione;

d) le recinzioni perimetrali di cui alla lett.a), nelle zone E2 *Aree prevalentemente agricole. Produttive specializzate di costa* ed E3 *Aree prevalentemente agricole. Produttive dell'entroterra vallivo* sono ammesse lato strada. Sugli altri lati del perimetro della proprietà sono consentite solo in fondi agricoli, singoli o raggruppati, di dimensioni maggiori di 2000 mq. Fondi di consistenze inferiori potranno essere recintati, sempre con pali e rete, ma per un'altezza massima della rete limitata a 1,80 mt.

e) eventuali proposte difformi a quanto precede per l'esercizio delle attività agricole da parte dell'imprenditore, verranno valutate e concesse dall'Amministrazione su istanza di parte;

f) eventuali recinzioni di fondi non destinati alla funzione agricola che necessitano di recinzioni diverse da quelle di cui alla lett.a) per adeguate motivazioni correlate alla particolare funzione, verranno valutate e concesse dall'Amministrazione su istanza di parte.

12. Sono da considerarsi elementi di definizione delle proprietà agricole anche filari di arbusti o alberi che vanno quindi trattati alla stregua delle opere murarie, garantendone la conservazione.

13. Non sono da qualificarsi come *recinzioni* le delimitazioni di aree di lavoro, allevamento, percorsi.

14. E' vietata, in ogni parte del territorio, l'eventuale installazione di elementi anti intrusione posti in sommità alle recinzioni (tipo filo spinato, schegge di vetro, ecc), fatte salve esigenze particolari da documentare.

15. In tutti i casi è facoltà dell'Ufficio avvalersi della Commissione Edilizia per la valutazione dell'impatto ambientale e paesaggistico di soluzioni non conformi o non specificamente disciplinate dal presente articolo.

Capo VI – Elementi costruttivi

Art.84 – Scale esterne

1. Le strutture di collegamento verticale, esterne agli edifici, vanno conservate e mantenute se non in contrasto con l'assetto tipologico consolidato. Eventuali interventi di consolidamento o di sostituzione di parti deteriorate o mancanti, o dell'intera struttura, possono essere eseguiti ferme restando la localizzazione della struttura in relazione al fabbricato, la forma e l'utilizzo di materiali analoghi a quelli esistenti.
2. Qualora si rendano necessari interventi su strutture che nel corso degli anni hanno progressivamente perduto la loro connotazione tipologica a seguito della sostituzione o della giustapposizione di elementi, anche di rivestimento, incongrui ovvero contrastanti con l'assetto tipologico, è auspicabile che tali interventi prevedano la demolizione delle strutture aggiunte e la ricostituzione dell'assetto originario. Sono da evitare rivestimenti delle pedate e delle alzate realizzate con elementi di monocottura o altri materiali ceramici a favore di elementi in pietra locale o laterizio.
3. Scale esterne di evidente origine superfetativa, contrastanti con l'assetto tipologico dell'edificio devono essere preferibilmente demolite qualora ciò non impedisca l'accessibilità alle singole unità abitative e comunque in caso di interventi di riorganizzazione complessiva del fabbricato.
4. Negli immobili classificati in territorio rurale non sono di norma ammesse scale esterne e modifiche che rompano in modo irreversibile l'unità del complesso. Diverse soluzioni potranno essere valutate dalla Commissione Edilizia.
5. Vani scale e vani ascensore posti al di sopra della linea di gronda del fabbricato, fino ad un volume massimo di 30 mc, non si considerano ai fini del computo dell'altezza del fronte.

Art.85 – Serre bioclimatiche

1. La serre solari così come definite dall'art.57 del DPGR 39/R/2018 devono essere conformi alle prescrizioni che seguono.
2. Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. Alla luce di tali considerazioni, lo spazio racchiuso entro le serre non dovrà presentare dimensioni tali da risultare paragonabile ad un locale abitabile (dovrà, cioè, avere almeno un parametro inferiore alle dimensioni minime stabilite per un ambiente di abitazione permanente, pertanto non potrà conseguire la superficie di 9 mq o la larghezza di 2 metri o l'altezza di m 2,70).
3. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutata una riduzione pari almeno al 10% del fabbisogno di energia per la stagione di riscaldamento. Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349.
4. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, inclusa la copertura, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. La serra solare deve essere apribile ed ombreggiante (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo.
5. La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 30% della SE dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.
6. Le serre solari dovranno essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio. Per la valutazione della corretta integrazione l'Ufficio potrà avvalersi del parere della Commissione Edilizia. In caso di inserimento in fabbricati classificati il parere favorevole della Commissione Edilizia è vincolante. Nei fabbricati classificati M le serre solari non sono invece ammesse.
7. Le serre in questione potranno essere realizzate in aggetto all'edificio principale ma, in tutti i casi, dovranno rispettare le distanze dai confini o dai fabbricati.
8. Potranno essere realizzate anche in aderenza a locali accessori, se questi rientrano nell'ambito delle superfici disperdenti e/o sono riscaldati (cioè sono ricompresi nei calcoli del parametro Epci nell'ambito della relazione di cui all'articolo 8, comma 1 del D.Lgs.192/2005 e successive modifiche).
9. Il conseguimento del risparmio energetico minimo richiesto come requisito in base alla formula indicata

dovrà essere conseguito con riferimento all'intero alloggio o, se questo è posto su più livelli, alla parte di alloggio posta allo stesso livello della serra.

10. Le serre dovranno inserirsi armonicamente nell'organismo edilizio in cui sono collocate: pertanto, negli edifici condominiali, potrà non risultare possibile l'intervento da parte di un singolo condomino, qualora l'eventuale alternanza tra logge chiuse e logge aperte nell'ambito dello stesso prospetto non risulti armonica. Sull'accertamento della detta armonia si esprime la Commissione Edilizia;

11. La serra solare è da qualificarsi come intervento pertinenziale.

Art.86 – Strutture temporanee su area privata a corredo delle attività economiche

Strutture temporanee soggette ad edilizia libera

1. I manufatti temporanei di cui agli art.136 c.2 lett. c) e c bis) [la cui installazione può permanere sino a 180gg] e art.137 lett. b) della LRT 65/2014 [la cui installazione può permanere sino a 90gg] sono ammessi, fatta salva la necessità di un loro adeguato inserimento sotto il profilo ambientale e paesaggistico rispetto al contesto di riferimento. Nei centri commerciali naturali, l'inserimento dovrà comunque essere preventivamente valutato dalla Commissione Edilizia, salvo che sia dotato di Autorizzazione Paesaggistica.

Strutture temporanee soggette a titolo convenzionato (strutture ex DCC 8/2016)

2. A corredo di immobili/unità immobiliari in categoria funzionale produttiva (industriale–artigianale, commerciale al dettaglio, turistico–ricettiva, direzionale e di servizio) sono ammessi, in qualsiasi partizione spaziale, quegli "interventi pertinenziali" di cui all'art.10 c.8 delle NTA del PO, in deroga agli indici di piano, secondo le seguenti caratteristiche e modalità, mutate dalla disciplina di cui alla DCC n.8/2016 abrogata dal presente Regolamento Edilizio:

a. gli ampliamenti e i manufatti di facile asportabilità di cui alla presente disciplina devono essere realizzati con strutture e materiale leggero;

b. gli ampliamenti e i manufatti di facile asportabilità di cui alla presente disciplina sono realizzati in deroga alle disposizioni del DM 1444/1968, ai sensi dell'art.5 c.8 delle NTA del PO, e nel rispetto dell'art.35.2 (Distanze dai confini). Eventuali deroghe alla distanza dalla strada (e dalle aree di proprietà comunale) dovranno essere valutate nell'ambito del procedimento amministrativo disponendo al contempo che il Dirigente, in tale sede, debba tenere conto della eventuale presenza di limitrofi manufatti già autorizzati o mediante incontro tecnico congiunto con la Polizia Municipale;

c. in via generale l'entità della deroga agli indici di piano è fissata **nella misura massima del 30% della superficie edificata dell'attività oggetto di intervento** (in caso di attività esercitate in unità su più livelli la SE è da calcolarsi in riferimento ad un massimo di due piani), precisando al contempo che, nell'ambito del PUA, restano fermi i limiti ivi previsti e quanto ai sensi dell'art.68.4. Entità maggiori, se motivate dall'interesse pubblico del mantenimento dell'attività nonché dal mantenimento od incremento dell'occupazione, dovranno essere espressamente approvate dal Consiglio Comunale.

d. deve essere sottoscritto atto d'obbligo il cui schema generale verrà approvato con Determinazione del Dirigente competente richiamando le disposizioni di cui al presente comma che evidenziano i profili di pubblica utilità costituenti i presupposti per l'ammissibilità delle deroghe previste dallo stesso.

e. i soggetti interessati e i progettisti devono asseverare, nelle forme previste dall'art. 48 del DPR 445/2000 e mediante la modulistica predisposta dall'Ufficio, tutti i presupposti che rendono ammissibili, in via generale, le deroghe suddette e sostanzialmente riassumibili nei seguenti contenuti:

- deve essere garantita, da parte del richiedente, la rimozione del manufatto o della parte in ampliamento concesso in deroga con la cessazione dell'attività economica.
- deve essere asseverato, da parte del richiedente, che l'intervento è finalizzato al: mantenimento delle attività produttive esistenti oppure al mantenimento od incremento dell'occupazione.
- deve essere asseverato, da parte del progettista, che i manufatti concessi in deroga abbiano caratteristiche di facile asportabilità in materiale leggero che consentano, ancorché in astratto, periodiche operazioni di smontaggio-rimontaggio senza che questo determini un irreversibile deterioramento delle caratteristiche dei componenti.
- deve essere asseverato, da parte del progettista, "il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza" precisando che, stante il carattere ontologicamente temporaneo e di facile asportabilità di tali manufatti, gli stessi non comportano la verifica degli standards.

f. è dovuto il pagamento di un contributo (assimilabile al contributo ex art.183 della LR 65/2014) stabilito in via generale nella misura pari a: 120 euro/mq da calcolarsi con riferimento ai volumi chiusi e astrattamente climatizzabili. Al pagamento dell'importo risultante si procederà con le modalità previste dal vigente *Regolamento Comunale sui Contributi e monetizzazioni relative agli interventi edilizi e ai mutamenti della destinazione d'uso*. Nella convenzione è espressamente ammessa la possibilità, per gli ampliamenti-manufatti di facile asportabilità concessi in deroga, che, qualora la rimozione dell'ampliamento-manufatto avvenga entro i 10 anni dalla sottoscrizione della convenzione, l'interessato ha diritto a richiedere la restituzione del suddetto contributo, nella misura pari ad 1/10 per ciascuna annualità che residua allo spirare del predetto termine decennale (decorso il quale nulla potrà più essere preteso);

g. per l'installazione deve essere presentato idoneo titolo convenzionato al SUAP. Qualora invece vengano installate pergolende, comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al presente comma, l'installazione non necessita di presentazione di titolo, ma rimane subordinata alla sottoscrizione di atto d'obbligo. Qualora invece si voglia ricorrere ad integrare l'installazione con tamponamento laterale comportante la realizzazione di volume astrattamente climatizzabile, sarà necessaria anche la presentazione di idoneo titolo.

h. l'eventuale tamponamento laterale con frangivento dei manufatti di cui alle lettere precedenti, chiusura verrà ritenuto *volume astrattamente climatizzabile* qualora i frangivento abbiano altezza superiore a 1,60 mt.

i. per i tamponamenti laterali e/o per i frangivento è vietato l'uso di materiale plastico negli spazi visibili dalla viabilità pubblica. Sarà eventualmente possibile derogare previa valutazione da parte della Commissione Edilizia sulla qualità dell'inserimento.

l. salvo i casi in cui si tratti di installazioni di prodotti commerciali già dimensionati nel rispetto dei requisiti di sicurezza [per le quali dovrà comunque essere prodotta certificazione di avvenuto regolare montaggio] sotto il profilo strutturale dovrà essere effettuato idoneo deposito;

m. in considerazione delle precipue peculiarità che caratterizzano i manufatti temporanei di cui al presente comma, è in generale ammissibile includerli nei calcoli finalizzati alla verifica delle superfici aereo-illuminanti dell'immobile di cui costituiscono pertinenza, potendosi a tal fine applicare il limite di 4 mq (definito all'art. 49 del RE), per il calcolo congiunto dell'ottavo. Precisando altresì che per il raggiungimento dei predetti 4 mq (necessari per considerare un unico vano) possono essere computate tutte le aperture di collegamento tra fabbricato e ampliamento.

3. La disciplina di cui ai suddetti commi NON TROVA APPLICAZIONE su aree pubbliche fatta eccezione che per manufatti ricompresi negli ambiti disciplinati dal PUA nel rispetto dell'art.55 e dell'art.68.4.

4. Eventuali tavoli, sedie, ombrelloni, tende, pedane, ringhiere e pannellature vetrate nonché elementi accessori di cui alle suddette installazioni, sia su suolo privato di uso pubblico che privato ma prospiciente spazio pubblico, dovranno rispettare le prescrizioni tecnico qualitative del *Regolamento per l'occupazione temporanea di suolo pubblico nel centro storico e nelle altre aree per l'installazione di strutture esterne per il ristoro all'aperto* con le deroghe ammesse dall'art.55 c.1;

Coperture pressostatiche stagionali

5. E' ammessa in ogni partizione spaziale la copertura stagionale mediante palloni pressostatici per lo svolgimento di attività sportive o ricreative al coperto per periodi di tempo non superiori a 90 giorni. Tali coperture sono ammesse anche per attività non necessariamente economiche ma pur sempre sportive o ricreative

Art.87 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. EDILIZIA SOSTENIBILE

- 1) Il regolamento edilizio individua soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili. A tal fine, contiene indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare, al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare.
- 2) Il Comune incentiva l'edilizia sostenibile, nel rispetto delle norme nazionali e regionali
- 3) Nell'attuazione delle disposizioni di cui alla sopra indicata lett.a), il Comune applica, nel proprio *Regolamento sui contributi e monetizzazioni relative agli interventi edilizi e ai mutamenti della*

destinazione d'uso, incentivi economici mediante la riduzione, ai sensi dell'art.220 della LRT 65/2014, degli oneri di urbanizzazione dovuti.

2. IMPIANTI FOTOVOLTAICI E SOLARI TERMICI

a) Ai fini delle presenti norme, gli impianti ad energia solare si distinguono:

(a) in base alla collocazione:

(a1) sugli edifici o loro pertinenze

(a2) sul terreno;

(b) in base alle finalità produttive:

(b1) per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma per sé l'energia che produce ovvero, nel caso di impianti fotovoltaici, la cede alla rete quando la produzione è superiore all'autoconsumo. L'esubero viene restituito quando il consumo è superiore alla produzione di energia;

(b2) per la cessione di energia (fotovoltaico), quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete.

b) Nelle funzioni residenziali sono ammessi solo impianti con finalità produttive di autoconsumo (b1).

Per tutte le attività economiche sono ammessi impianti anche per la cessione di energia (b2), fatta salva, in questo caso, la verifica di compatibilità paesaggistica ed ambientale del progetto di intervento da parte della Commissione Edilizia anche in relazione ai valori riconosciuti e tutelati dal PS e dal PO.

c) Per gli edifici di nuova costruzione:

Per gli edifici di nuova costruzione il progetto deve prevedere l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, in modo da garantire la produzione energetica prevista dalle normative vigenti di settore.

E' sempre ammesso l'inserimento di pannelli solari termici.

d) Per gli edifici del patrimonio edilizio esistente:

d1.1 Installazione sulle coperture.

Pannelli fotovoltaici

Negli edifici classificati M, 1, A1a e A2 è ammessa l'installazione sulle coperture dei fabbricati, compreso le coperture delle loro pertinenze, di pannelli integrati o tegole fotovoltaiche colorati con tonalità tali da mimetizzare l'intervento.

Negli edifici classificati 2, è ammessa anche l'installazione, sulle coperture dei fabbricati, compreso le coperture delle loro pertinenze, di tegole fotovoltaiche o pannelli integrati o complanari nella copertura.

Per gli edifici diversi da quelli suddetti è ammessa l'installazione di impianti solari fotovoltaici, sulle coperture delle edifici esistenti, compreso le coperture delle loro pertinenze.

Pannelli solari termici

E' sempre ammesso, sulle coperture dei fabbricati, compreso le coperture delle loro pertinenze, l'inserimento di pannelli solari termici. Nel centro storico di Camaiore (A2) sono ammessi solo previa verifica della loro compatibilità, anche in relazione alle caratteristiche dell'edificio, da parte della Commissione Edilizia.

d1.2 Installazione a terra

E' ammessa l'installazione di impianti a terra nella resede degli edifici esistenti quando, previo parere della Commissione Edilizia, la soluzione proposta sia preferibile rispetto all'utilizzo delle coperture e sia compatibile sotto il profilo dell'impatto paesaggistico. In questo caso gli impianti a terra dovranno essere collocati all'interno del resede del fabbricato come definita dal PO con la deroga di cui all'art.90 su parere della Commissione Edilizia. Tali impianti non dovranno comunque avere un ingombro a terra superiore al 50% della superficie del resede definito dall'art.5 delle NTA del PO.

d1.3 E' ammessa l'installazione di impianti microeolici per finalità di autoconsumo, previa valutazione da parte della Commissione Edilizia di compatibilità paesaggistica ed ambientale.

e) Impianti ad energia solare su terreni non pertinenziali:

e1.1 Nelle aree libere, non pertinenziali di edifici esistenti, è possibile l'installazione di impianti a terra per la cessione di energia nei limiti delle normative regionali e in ogni caso previa stipula di convenzione con il Comune che ne disciplini ed individui l'interesse pubblico anche in relazione alla rimessa in pristino al cessare dell'attività produttiva.

In ogni caso è necessaria la preventiva verifica di compatibilità paesaggistica ed ambientale del

progetto di intervento da parte della Commissione Edilizia anche in relazione ai valori riconosciuti e tutelati dal PS e dal PO.

e1.2 La realizzazione degli impianti sul terreno deve comunque perseguire il minimo impatto sul territorio, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili. Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentario o artistico. A tal fine occorre utilizzare elementi impiantistici di modesta altezza, compatibilmente con le tecnologie disponibili.

Non devono essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.

Art. 88 – Tracciati e viabilità di accesso alle proprietà in territorio rurale

Tracciati e viabilità per accesso a fabbricati

1. Sono ammessi interventi di sostituzione/adeguamento della viabilità esistente e legittima, previa verifica della compatibilità ambientale e paesaggistica del progetto proposto da parte della Commissione Edilizia;. Vanno tuttavia mantenuti i tracciati stradali di accesso alle abitazioni esistenti qualora questi determinino un'organizzazione tipica delle aree di pertinenza.

2. E' ammessa la realizzazione di nuove viabilità di accesso ai fabbricati esistenti (o derivanti da ristrutturazioni /sostituzioni del patrimonio edilizio esistente) all'interno della resede come definita dall'art.5 c.3 delle NTA del PO ed eventualmente oltre il raggio di 30 mt individuato dal PO, ma in ogni caso non oltre 50 mt., previo parere della Commissione Edilizia, in analogia a quanto ammesso dall'art.90 c.2. Oltre l'anzidetto limite il tracciato non potrà superare le caratteristiche tali da comportare trasformazione permanente di suolo di cui al comma seguente.

2bis. Negli insediamenti del territorio rurale [RA ed RB] il limite dei 50 mt di cui sopra non rileva qualora la viabilità ricada interamente nella partizione spaziale RA o RB.

3. La superficie delle viabilità di cui ai c.1, 2 e 2bis, preferibilmente non deve essere pavimentata e deve essere realizzata con materiali permeabili. Saranno tuttavia ammesse soluzioni alternative, anche impermeabili, purché vengano utilizzate finiture dei colori della terra o materiali della tradizione comunque escludendo l'asfalto non architettonico ed in tale caso previo parere della Commissione Edilizia.

4. Eventuali tracciati di accesso ad eventuali nuovi manufatti agricoli potranno essere realizzati purché aventi caratteristiche tali da non comportare trasformazione permanente di suolo (ovvero essere realizzati senza sottofondo o fondazioni, ma solo mediante la posa di uno strato ragionevolmente contenuto di materiale inerte sciolto ovvero di terra battuta oppure da elementi removibili; privo di sottoservizi e comunque realizzato senza alterazioni rilevanti del suolo) e con materiali come da c.7;

5. I tracciati del comma precedente potranno configurare una viabilità comportando trasformazione permanente di suolo soltanto nelle partizioni spaziali in cui è ammessa la realizzazione dei *manufatti aziendali* di cui all'art.3 del DPGR 63/R/2016 [E2, E3, E4, E5], aree in cui infatti anche una strada, sebbene tipologia non indicata nella casistica dell'art. 3 anzi detto, va certamente fatta ricadere nella tipologia di opere ivi regolate. E' pertanto necessario che la realizzazione della viabilità sia in funzione della conduzione del fondo e/o destinata alle residenze dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive. L'intervento sarà inoltre subordinato all'impegno alla rimozione di cui all'art.68.6 c.19;

6. Tracciati e viabilità previsti nell'ambito di Programmi PAPMAA troveranno disciplina all'interno del Programma stesso;

7. La superficie dei tracciati o viabilità di cui ai c.5 e 6 , non deve essere pavimentata e deve essere realizzata con materiali permeabili, preferibilmente in terra battuta, anche mista a ghiaia e/o pietra locale o altro materiale drenante, ovvero in piastre semplicemente appoggiate a terra in pietra locale, o in alternativa, mediante superfici inerbitate trattate con griglie di irrigidimento del fondo che producano un effetto di mimesi con le aree agricole circostanti; comunque escludendo asfalto, cemento e resine sintetiche. Per documentate esigenze tecniche correlate alla sicurezza della percorrenza, la Commissione Edilizia potrà valutare, per brevi tratti, anche la compatibilità di altri materiali;

8. In ogni caso la sezione massima del tracciato o della viabilità non dovrà essere superiore a 4,00 mt., avere sviluppo lineare (misurato al centro del tracciato), avere pendenza massima sull'intero tracciato non superiore al 12%. Sono ammesse sezioni/pendenze superiori solo in caso di documentate esigenze e previo

parere della Commissione Edilizia sul loro inserimento paesaggistico;

9. Le eventuali nuove opere d'arte e muri di contenimento, devono essere rifiniti quando non realizzati con materiali lapidei di tipo locale e con tecniche tradizionali fino a produrre una texture che garantisca l'inserimento più adeguato in termini percettivi dei manufatti nel contesto paesaggistico ed ambientale. Inoltre le eventuali opere di contenimento, di movimentazioni di terra e scarpate, di regimazione idraulica, dovranno essere realizzate utilizzando tecniche locali (cigionamenti e terrazzamenti in pietra a secco) o in alternativa con elementi e tecnologie dell'ingegneria naturalistica;

10. Nella realizzazione delle opere edilizie le modellazioni del terreno devono essere sempre caratterizzate dalla sistemazione a ciglioni, con la minima entità degli sbancamenti. Per tutti gli elementi di raccordo delle quote si prevede il ricorso all'ingegneria naturalistica e il massimo utilizzo di superfici inerbite.

11. Non è comunque ammessa l'alterazione e la trasformazione permanente delle sistemazioni idraulico agrarie storico - tradizionali esistenti (da documentare con adeguato ed esaustivo rilievo fotografico esteso all'intera area oggetto di intervento), dei filari alberati, delle alberature segnaletiche e monumentali, dei manufatti storico-tradizionali e di quelli funzionali alle pratiche agricole e culturali, con particolare riferimento per terrazzamenti, muri di contenimento anche a secco, lunette, cigionamenti, opere di regimazione idraulica e microreticolo di controllo delle acque meteoriche e superficiali.

Tracciati e viabilità interni ai fondi

12. I tracciati interni ai fondi agricoli, che non costituiscono resedi di edifici, dovranno avere una limitata estensione e saranno realizzati alle seguenti condizioni:

- dovranno essere realizzate tutte quelle opere, utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica, che siano necessarie al fine di assicurare un corretto inserimento ambientale e la più completa stabilità dei terreni attraversati nei confronti di frane, smottamenti, cedimenti, senza compromettere lo scolo naturale.
- tutte le opere inerenti al tracciato non dovranno arrecare danno al paesaggio ed all'ambiente in cui l'opera si inserisce, pertanto dovrà essere documentata nel dettaglio la scelta dei materiali relativi alla sede e alle opere a corredo e degli elementi di arredo. Analogamente il tracciato dovrà essere studiato in modo da comportare il minor numero di opere di sbancamento e modellazione dei suoli, così come deve svilupparsi secondo il tracciato più contenuto in rapporto alle pendenze e alla qualità dei suoli.
- dovranno avere caratteristiche tali da non comportare trasformazione permanente di suolo (ovvero essere realizzati senza sottofondo o fondazioni, ma solo mediante la posa di uno strato ragionevolmente contenuto di materiale inerte sciolto ovvero di terra battuta oppure da elementi removibili; privo di sottoservizi e comunque realizzato senza alterazioni rilevanti del suolo);

13. I tracciati del comma precedente potranno configurare una viabilità comportando trasformazione permanente di suolo soltanto nelle partizioni spaziali in cui è ammessa la realizzazione dei *manufatti aziendali* di cui all'art.3 del DPGR 63/R/2016 [E2, E3, E4, E5], aree in cui infatti anche una strada, sebbene tipologia non indicata nella casistica dell'art. 3 anzi detto, va certamente fatta ricadere nella tipologia di opere ivi regolate. E' pertanto necessario che la realizzazione della viabilità sia in funzione della conduzione del fondo e/o destinata alle attrezzature e infrastrutture produttive. L'intervento sarà inoltre subordinato all'impegno alla rimozione di cui all'art.68.6 c.19;

14. Tracciati e viabilità previsti nell'ambito di Programmi PAPMAA troveranno disciplina all'interno del Programma stesso;

15. In ogni caso la sezione massima del tracciato o della viabilità non dovrà essere superiore a 3,50 mt., avere sviluppo lineare (misurato al centro del tracciato), avere pendenza massima sull'intero tracciato non superiore al 12%. Sono ammesse sezioni/pendenze superiori solo in caso di documentate esigenze aziendali e previo parere della Commissione Edilizia sul loro inserimento paesaggistico;

16. La superficie dei tracciati o viabilità di cui al c.12, 13 e 14 non deve essere pavimentata e deve essere realizzata con materiali permeabili, preferibilmente in terra battuta, anche mista a ghiaia e/o pietra locale o altro materiale drenante, ovvero in piastre semplicemente appoggiate a terra in pietra locale, o in alternativa, mediante superfici inerbite trattate con griglie di irrigidimento del fondo che producano un effetto di mimesi con le aree agricole circostanti; comunque escludendo asfalto, cemento e resine sintetiche. Per documentate esigenze tecniche correlate alla sicurezza della percorrenza, la Commissione Edilizia potrà valutare, per brevi tratti, anche la compatibilità di altri materiali;

Art. 89 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza

In territorio rurale

1. Ogni intervento dovrà comunque prevedere il rispetto di quanto all'Art.68.6 – *Disciplina relativa agli interventi in territorio rurale*;

2. Negli interventi di sistemazioni dei resedi dei fabbricati in zona agricola non è comunque ammessa l'alterazione e la trasformazione permanente delle sistemazioni idraulico agrarie storico - tradizionali esistenti (da documentare con adeguato ed esaustivo rilievo fotografico esteso all'intera area oggetto di intervento), dei filari alberati, delle alberature segnaletiche e monumentali, dei manufatti storico tradizionali riferimento per terrazzamenti, muri di contenimento anche a secco, lunette, ciglionamenti, opere di regimazione idraulica e microreticolo di controllo delle acque meteoriche e superficiali.

3. Le eventuali modellazioni del terreno devono essere sempre caratterizzate dalla sistemazione a ciglioni, con la minima entità degli sbancamenti. Per tutti gli elementi di raccordo delle quote si prevede il ricorso all'ingegneria naturalistica e il massimo utilizzo di superfici inerbite.

4. Per almeno il 70% della superficie della resede, senza le deroghe di cui all'art.90 c.2, eventuali opere di sistemazione esterna, non devono essere pavimentate e devono essere realizzate con materiali permeabili, preferibilmente in terra battuta, anche mista a ghiaia e/o pietra locale, ovvero in piastre semplicemente appoggiate a terra in pietra locale, o in alternativa, mediante superfici inerbite trattate con griglie di irrigidimento del fondo che producano un effetto di mimesi con le aree agricole circostanti; comunque escludendo asfalto, cemento e resine sintetiche. Nel restante 30% saranno ammesse soluzioni alternative, anche impermeabili, purché vengano utilizzate finiture dei colori della terra o materiali della tradizione comunque escludendo l'asfalto non architettonico ed in tale caso previo parere della Commissione Edilizia.

Alla detta percentuale non concorrono eventuali impermeabilizzazioni operate nel rispetto dei commi 1, 2 e 2bis dell'art.88. Negli insediamenti del territorio rurale [RA ed RB] aventi consistenze della resede molte contenute, il limite di cui al c.4 non opera. Per l'accertamento della limitatezza della detta consistenza potrà farsi ricorso, ove non evidente, al parere della Commissione Edilizia.

Nelle altre aree

i seguenti criteri hanno valore di indirizzo:

5. sono consentiti, per la realizzazione di giardini di pertinenza delle abitazioni esistenti o di nuova costruzione, gli impianti di essenze autoctone o comunque tipiche del luogo, in particolare essenze appartenenti alla macchia mediterranea ed alla vegetazione apuana.

6. i progetti dovranno comprendere, nel caso dei giardini urbani, anche l'indicazione delle modalità di irrigazione durante il periodo estivo, con riferimento alle risorse idriche disponibili.

Art. 90 - Opere pertinenziali e piscine a corredo degli edifici

1. Gli interventi pertinenziali e le piscine possono essere realizzati nell'ambito della resede come definita dall'art.5 c.3 delle NTA del PO.

In via analogica, e fatta salva diversa puntuale disciplina attuativa/convenzionale che li escluda espressamente, gli interventi pertinenziali di cui al presente articolo sono ammessi a corredo anche delle costruzioni derivanti da attuazione di previsioni della "*Disciplina delle trasformazioni*" di cui al Titolo VI delle NTA del PO. Qualora la loro realizzazione rilevi ai fini della SE, la stessa dovrà concorrere a verificare i limiti del dimensionamento della scheda di previsione. In ogni caso il manufatto pertinenziale non dovrà comportare la realizzazione di un volume complessivo superiore al 20% del volume complessivo dell'edificio principale.

2. I suddetti interventi possono essere realizzati, previo parere della Commissione Edilizia, oltre la resede, anche oltre il perimetro di partizione spaziale individuata in cartografia, in ogni caso all'interno di un raggio non superiore a 50 mt dal fabbricato, senza interruzione di strade o corsi d'acqua, solo nei casi in cui la realizzazione nell'ambito della resede non sia preferibile o una loro diversa collocazione corrisponda alla tutela di valori ambientali o paesaggistici.

2bis. Eventuali interruzioni della resede, anche estesa ai 50 mt, da parte di strade o corsi d'acqua, potranno non rilevare ai fini del c.2 laddove sia garantita o garantibile l'integrità dell'uso della strada o l'integrità della funzione idraulica del corso d'acqua;

3. Su tutti i manufatti disciplinati dal presente articolo e già esistenti, in tutte le partizioni spaziali, ad eccezione di quelli di valore storico, possono essere realizzati interventi fino alla sostituzione edilizia. Nel caso di quelli di valore storico, in tutte le partizioni spaziali, sono possibili solo interventi di manutenzione

straordinaria e di restauro. L'Ufficio competente all'istruttoria della pratica edilizia può chiedere un parere alla Commissione Edilizia sia sulla sussistenza del detto valore sia sulle caratteristiche dell'intervento oggetto dell'istanza edilizia allo scopo di salvaguardare valori architettonici, storici, ambientali o paesaggistici.

4. Negli interventi di realizzazione di nuovi manufatti pertinenziali o di loro demolizione e ricostruzione non è ammesso l'utilizzo di materiali di recupero degradanti, alluminio anodizzato nelle gradazioni bronzo/oro/argento, plastica, pannelli prefabbricati in cemento o analoghi e l'Ufficio competente all'istruttoria della pratica edilizia può chiedere un parere alla Commissione Edilizia sulla compatibilità dei materiali proposti con il contesto di riferimento.

4.bis Nella realizzazione degli interventi pertinenziali, l'eventuale richiamo del PO all'art.135 c.2 lett.e) della LRT 65/2014, rileva al solo fine dell'individuazione del titolo edilizio. Gli stessi, qualora eccedenti i parametri previsti dall'art.135 c.2 lett.e) della LRT 65/2014, costituiranno, ai fini del titolo abilitativo e del correlato regime amministrativo, interventi soggetti a Permesso di Costruire.

Piscine

5. Le **PISCINE (e/o VASCHE IDROMASSAGGIO)** sono consentite con le seguenti prescrizioni:

- a) si possono realizzare a corredo delle singole unità immobiliari ogni qualvolta vi sia un chiaro rapporto di strumentalità con l'attività svolta nell'edificio principale. Se poste all'interno del territorio urbanizzato devono essere contenute nella dimensione massima di 70 mq di specchio acqueo, se invece diversamente poste la dimensione massima deve essere contenuta in 120 mq. Tale limite deve ritenersi prescrittivo per la funzione residenziale ed avere invece valore di indirizzo per le funzioni diverse dalla residenziale. Per le funzioni diverse dal residenziale il superamento del suddetto limite dimensionale sarà ammissibile, ma solo per motivate esigenze e previo accertamento della compatibilità ambientale dell'inserimento da parte della Commissione Edilizia.
Ogni unità immobiliare di funzione residenziale potrà dotarsi di un sola piscina e/o vasca o di un unico complesso delle stesse.
- b) il fondo e le pareti dovranno di norma avere colorazione nella tonalità della sabbia e non essere riflettente. In caso contrario sarà necessario il preventivo parere della Commissione Edilizia;
- c) la pavimentazione circostante, di carattere e dimensioni accessorie alla piscina, dovrà essere in materiali consoni quali cotto, pietra, legno o altro materiale di simile finitura. Ogni altro materiale diverso da quello indicato sarà valutato dalla Commissione Edilizia. Nel territorio rurale dovrà comunque essere garantito quanto all'art.89 c.4;
- d) l'approvvigionamento idrico non potrà avvenire da sorgenti naturali;
- e) la piscina, i volumi tecnici a corredo ed eventuali vasche di compenso partecipano al calcolo della superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo, ai sensi e nei limiti delle normative vigenti.
- f) dovranno mantenere il miglior rapporto con l'andamento del terreno, pertanto di norma in nessun punto il bordo superiore della piscina dovrà discostarsi di oltre 50 cm. dalla quota originaria del terreno. Soluzioni diverse, anche completamente fuori terra, saranno ammissibili solo dopo favorevole espressione della Commissione Edilizia sul loro corretto inserimento;
- g) per le piscine pertinenziali delle civili abitazioni se poste in territorio rurale, dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere. Eventuali schermature e piantumazioni dovranno utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili. Nelle aree non pianeggianti, al fine di tutelare la morfologia preesistente del terreno, l'Ufficio Edilizia Privata valuta la necessità di effettuare apposito sopralluogo di verifica dello stato dei luoghi rispetto al titolo abilitativo presentato da effettuare prima dell'inizio dei lavori di scavo della piscina.
- h) potranno essere realizzati volumi tecnici a corredo esclusivamente per il funzionamento delle pompe, dei motori, dei filtri, incluse eventuali vasche di compenso, ecc. da realizzarsi in vani completamente interrati o comunque realizzati entro la quota della piscina stessa ed in aderenza ad essa e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere e a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici a servizio della piscina, nonché ad assolvere alla funzione di compensazione.
- i) non sono ammesse coperture volumetriche per le piscine a corredo di civile abitazione, a meno che non siano coperture telescopiche la cui chiusura avvenga con effettivo uso stagionale se non occasionale. Nelle partizioni spaziali E1 ed E4 sarà preventivamente necessario acquisire parere favorevole da parte

della Commissione Edilizia sull'inserimento ambientale.

- j) sono ammesse piscine naturalizzate o biopiscine, se compatibili con la conformazione del terreno (da accertare con Commissione Edilizia) e nel rispetto delle lettere precedenti.

Pergotende o pergole bioclimatiche

5bis PERGOTENDE o PERGOLE BIOCLIMATICHE

- 1) Si definisce pergotenda o pergola bioclimatica un'impalcatura a struttura leggera a sostegno di tenda scorrevole, priva di copertura fissa, formata da elementi verticali puntuali, posti normalmente su due file ed elementi sovrastanti inclinati, a volta o orizzontali. L'altezza massima di dette strutture non potrà superare i ml. 3,20, le coperture dovranno essere di tipo retrattile e realizzate in tessuto impermeabilizzato o telo plastificato di colore naturale o consono al fabbricato di riferimento, in ogni caso coerente alla campionatura del centro storico di cui al vigente *Regolamento per l'occupazione temporanea e permanente di suolo pubblico nel centro storico e nelle altre aree per l'installazione di strutture esterne* (eventuali proposte di colorazioni diverse dalla campionatura del centro storico potranno essere ammesse previo parere della Commissione Edilizia), in alternativa è consentito l'utilizzo delle cosiddette coperture a lamelle orientabili, per l'installazione di una pergola bioclimatica.
- 2) Nelle categorie funzionali diverse dalla residenziale le pergotende sono ammesse ai sensi e con la disciplina di cui all'art.86 del RE a cui si rimanda;
- 3) Nella categoria funzionale residenziale sono ammesse solo qualora l'unità immobiliare non abbia già realizzato la consistenza del 35% della SC di cui al seguente c.10. Qualora la detta consistenza sia già stata realizzata, sono consentite solo se la loro collocazione viene prevista su suolo già legittimamente impermeabilizzato.
- 4) Ove ammesse, per ciascuna unità immobiliare, sono sempre realizzabili per una superficie pari a 30 mq. Sono consentite anche di dimensioni superiori sempre che le dette dimensioni, sommate alle superfici di tettoie, logge e portici (o loro porzioni escluse dal computo della SE) non eccedano il 35% della SC dell'unità.
- 5) Potranno essere lateralmente tamponate con sistemi di chiusura in vetro, trasparenti e rimovibili, senza generare volumetria né costituire un aumento di superficie utile o di superficie accessoria. Le vetrate devono essere realizzate senza modificare l'aspetto estetico dell'edificio, non è ammesso l'utilizzo di sistemi che rendano l'installazione assimilabile a una chiusura fissa e devono garantire la circolazione di un costante flusso di arieggiamento. Materiali alternativi al vetro sono ammissibili purché venga garantita la qualità dell'inserimento. Qualora la chiusura laterale venga installata su prodotti commerciali non già dimensionati comprendendola, necessitando di verifiche strutturali integrative alla scheda del prodotto, dovrà essere presentato idoneo titolo;
- 6) Le pergotende dovranno essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio. Per la valutazione della corretta integrazione l'Ufficio potrà avvalersi del parere della Commissione Edilizia. In caso di inserimento in fabbricati classificati il parere favorevole della Commissione Edilizia è vincolante.
- 7) Le pergotende potranno essere realizzate a piano terra (o rialzato) ed in aggetto all'edificio principale. Possono essere realizzate anche non in aderenza al fabbricato. Possono altresì essere realizzate in aderenza all'eventuale garage o comunque al manufatto pertinenziale eventualmente insistente sul lotto, ma comunque dimensionate in relazione alla SE del fabbricato principale. Sono ammesse su lastrici solari e terrazze dopo preventivo accertamento della qualità dell'inserimento paesaggistico ed ambientale da parte della Commissione Edilizia, qualora l'installazione non sia assoggettata a Autorizzazione Paesaggistica.

Vetrate Panoramiche Amovibili (VEPA)

5ter. Le Vetrate Panoramiche Amovibili (VEPA) sono sistemi di chiusura trasparenti e rimovibili, installabili su balconi, logge, porticati e terrazze, finalizzati alla protezione dagli agenti atmosferici senza alterare la volumetria dell'edificio né costituire un aumento di superficie utile o di superficie accessoria.

L'installazione delle VEPA rientra tra gli interventi di edilizia libera ed è ammessa [in qualsiasi partizione spaziale a prescindere dall'ammissibilità o meno nella stessa degli interventi pertinentziali], solo nelle unità aventi funzione residenziale, a condizione che siano rispettati i seguenti requisiti:

- a) Reversibilità e amovibilità: le strutture devono essere facilmente rimovibili senza alterare la conformazione originaria del balcone, della loggia o del porticato.
- b) Trasparenza: le vetrate devono essere realizzate con materiali trasparenti, al fine di non

- modificare l'aspetto estetico dell'edificio.
- c) Ventilazione naturale: le vetrate devono garantire la circolazione di un *costante flusso di arieggiamento* come disposto dall'art.6 c.1 lett.b bis) del DPR 380/2001;
- d) Integrazione architettonica: le VEPA devono rispettare le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dell'edificio e del contesto urbano in cui si inseriscono.
- e) Divieto di chiusura permanente: non è ammesso l'utilizzo di sistemi che rendano l'installazione assimilabile a una chiusura fissa, tale da determinare una variazione della destinazione d'uso degli spazi interessati.
- f) Materiali consentiti: sono ammessi vetri di sicurezza temperati o stratificati, eventualmente dotati di schermature mobili, purché non modifichino in modo permanente l'estetica dell'immobile.

Impianti sportivi

6. Gli IMPIANTI SPORTIVI sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

- a) si possono realizzare a corredo delle unità immobiliari ogni qualvolta vi sia un chiaro rapporto di strumentalità con l'attività svolta nell'edificio principale. In quest'ultimo caso l'intervento pertinenziale deve essere rimosso con la cessazione dell'attività a cui è strumentale e il relativo titolo dovrà essere assoggettato a tale obbligo.
- b) per gli impianti sportivi pertinenziali se posti in territorio rurale, dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere. Eventuali schermature e piantumazioni dovranno utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili. Nelle aree non pianeggianti, al fine di tutelare la morfologia preesistente del terreno, l'Ufficio Edilizia Privata valuta la necessità di effettuare apposito sopralluogo di verifica dello stato dei luoghi rispetto al titolo abilitativo presentato da effettuare prima dell'inizio dei lavori.
- c) nel caso di edifici di impianto storico dovranno essere posti ad adeguata distanza dagli edifici stessi e non comportare l'alterazione e/o manomissione di beni e manufatti minori di interesse testimoniale e dei giardini storici;
- d) per la corretta mitigazione dell'impatto visivo delle strutture emergenti accessorie degli impianti sportivi, l'Ufficio può avvalersi del parere della Commissione Edilizia. In territorio rurale, il detto parere preventivo è obbligatorio;
- e) partecipano al calcolo della superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo, ai sensi e nei limiti delle normative vigenti.

Locali pertinenziali e accessori agli edifici residenziali in territorio rurale

7. Gli INTERVENTI PERTINENZIALI ALLA RESIDENZA IN TERRITORIO RURALE, sono ammessi a corredo di edifici destinati o da destinarsi a residenza e comunque entro il limite assoluto di 12 mq di superficie accessoria (così come definita da DPGR 39/R/2018) per unità immobiliare con altezza utile così come definita da DPGR 39/R/2018 di 2,40 ml. Tali interventi, essendo realizzati a servizio dell'edificio principale non potranno, in ogni caso, essere suscettibili di autonoma utilizzazione. Potranno invece essere dotati anche di climatizzazione e, qualora posti in aderenza al fabbricato, dovranno essere dotati di autonomo accesso dall'esterno. In nessun caso sono ammessi utilizzi qualificabili come locali di abitazione in base all'art. 38 delle presenti norme.

La costruzione dei suddetti manufatti, non è ammessa qualora venga fatto ricorso alle previsioni di cui all'art.17 c.6 delle NTA del PO.

Tettoie, forni/legnaie, logge e portici

8. Le tettoie, le logge e i portici sono ammesse nelle unità immobiliari a destinazione residenziale e/o turistico-ricettiva;

9. Portici e logge dovranno preferibilmente evitare di essere posti nelle facciate orientate a nord.

10. Le tettoie, le logge e i portici, o loro porzioni escluse dal computo della SE (ovvero quelle a rilevanza non volumetrica), sono ammesse fino ad una dimensione massima del 35% della superficie coperta dell'unità stessa senza considerazione delle autorimesse, pertinenze e corpi accessori.

11. Per ciascuna unità residenziale è ammessa la realizzazione di una superficie accessoria massima di 15 mq da destinarsi a forni e/o legnaie. In ogni caso né il forno né la legnaia potranno configurare la realizzazione di un vano.

11bis In caso di realizzazioni di forni e/o legnaie integrate a tettoie, logge o portici disciplinati dal comma 10, la richiamata dimensione massima del 35% potrà incrementarsi dei 15 mq di cui al comma precedente.

Parcheggi privati – autorimesse – copertura di posti auto all'aperto

12. E' consentita per ciascuna unità immobiliare a destinazione residenziale la costruzione di volumi per la realizzazione di una autorimessa per parcheggio pertinenziale nella misura di mq 20 di superficie accessoria. Superficie accessoria maggiore, e comunque fino ad un massimo di 40 mq, è ammessa solo previa verifica che la somma della volumetria complessiva della nuova autorimessa e di quella di altre eventuali pertinenze (esistenti o di progetto) non superi il 20% della volumetria complessiva dell'edificio principale. Alla determinazione della volumetria complessiva dell'edificio principale, tuttavia, non potranno concorrere consistenze volumetriche appartenenti ad unità immobiliari diverse da quella di cui l'autorimessa costituisce pertinenza, salvo i casi di autorimessa comune.

13. L'autorimessa potrà essere realizzata anche nella pendenza naturale del terreno o ipogea senza alterare le caratteristiche morfologiche della zona.

14. La costruzione dei volumi di cui al comma precedente destinati alla realizzazione di autorimesse, non è ammessa qualora venga fatto ricorso alle previsioni di cui all'art.17 c.6 delle NTA del PO.

15. Le autorimesse non possono comunicare direttamente con locali abitabili.

16. Le rampe di accesso non possono avere pendenza superiore al 20% e devono essere arretrate rispetto allo spazio pubblico di almeno ml 4, salvo l'adozione di sistemi di apertura automatizzata del cancello (art. 46 Regolamento attuazione del codice della strada).

17. Gli spazi esterni destinati a parcheggio devono rispettare le disposizioni di cui agli articoli 88 e 89.

18. COPERTURA DI POSTI AUTO ALL'APERTO

Nella funzione residenziale, in corrispondenza dei **posti auto all'aperto** sono ammesse opere di schermatura e riparo dei veicoli quali tettoie, pensiline, grigliati, compatibili con il contesto ambientale e con l'edificio principale, realizzati con struttura in ferro, legno o altri materiali leggeri, coperti in legno, telo impermeabile, o pannelli solari e/o fotovoltaici, o altro materiale leggero, facilmente smontabili e non stabilmente infisse al suolo (non è infatti consentito alcun genere di fondazione continua), per una superficie utile non superiore a mq.40 per ogni unità immobiliare. A scopo di ombreggiatura sono ammesse schermature grigliate verticali su massimo tre lati, con esclusione di murature perimetrali. Non possono in ogni caso superare l'altezza massima di ml. 3,00.

Ai fini della verifica della compatibilità ambientale dell'inserimento l'Ufficio può avvalersi della Commissione Edilizia.

Per funzioni diverse dalla residenziale, è ammessa la copertura dei posti auto oltre i suddetti limiti sia dimensionali che tipologici e fondazionali, purché la copertura sia realizzata con pannelli solari e/o fotovoltaici, previa valutazione di compatibilità paesaggistica da parte della Commissione Edilizia. La presente fattispecie configura la realizzazione di un manufatto edilizio rilevante ai fini delle distanze civilistiche che non beneficia della disciplina derogatoria dell'art.35.

I pergolati possono in ogni categoria funzionale essere adibiti alla funzione di copertura ombreggiante dei posti auto, senza limiti di superficie nel rispetto della altezza massima di ml. 3 (fatte salve motivate deroghe previo parere della Commissione Edilizia sulla necessità ai fini della qualità dell'inserimento).

In ogni caso partecipano al calcolo della superficie impermeabile in funzione delle loro caratteristiche tecniche ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo, ai sensi e nei limiti delle normative vigenti.

Arredi da giardino

19. ARREDI DA GIARDINO:

- **piccoli manufatti con funzioni accessorie art.137 c.1 lett..a6) (es. cassette attrezzi)** E' ammessa su tutto il territorio la realizzazione di manufatti privi di rilevanza edilizia, definiti e disciplinati come segue, all'interno della resede così come definita all'art. 5 delle NTA del PO e senza le deroghe del c.2.

I piccoli manufatti devono:

- avere superficie fino a 9 mq;
- essere realizzati in legno o in altro materiale leggero avente i medesimi effetti e caratteristiche estetiche senza alcuna opera muraria;
- essere privi di qualunque dotazione impiantistica ad esclusione del punto luce;
- non consentire in alcun modo la permanenza di persone;
- non essere qualificabili, in alcun modo come locali di lavoro o di commercio o di somministrazione in base alla Legge Regionale 28/2005.

- **elementi di arredo di cui all'art.137 c.1 lett.a1, a2, a3, a4 (es. pergolati, gazebo, pavimentazioni, piccoli forni prefabbricati)** sono ammessi su tutto il territorio nella resede così come definita all'art. 5

delle NTA del PO e sono ammesse le deroghe di cui al c.2 relativamente ai limiti della pertinenza, previo parere Commissione Edilizia

- ***pergolati e gazebo:***

Glossario

PERGOLATO: struttura leggera variamente configurata, costituente il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi avente esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibile di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche (*definizione ispirata all'attuale articolazione del p.to 1 della lett.a) del c.1 dell'art.137 della LRT 65/2014*)

GAZEBO: struttura leggera in legno o metallo contraddistinta da facile amovibilità e reversibilità, priva di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie destinate a uso stagionale e atta a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto (*definizione ispirata all'attuale articolazione del p.to 2 della lett.a) del c.1 dell'art.137 della LRT 65/2014*).

a) sono entrambi costituiti da strutture leggere, facilmente smontabili e non stabilmente infisse al suolo (non è consentito alcun genere di fondazione fatto salvo il necessario ancoraggio al suolo che non può in ogni caso avere caratteristiche tali da costituire modifica permanente del suolo) che in ogni caso non possono superare l'altezza massima di mt. 3 (fatte salve motivate deroghe previo parere della Commissione Edilizia sulla necessità ai fini della qualità dell'inserimento);

b) i pergolati devono essere composti da elementi verticali e orizzontali, metallici o lignei;

c) la superficie coperta da gazebo dovrà verificare l'indice di permeabilità;

- ***vasche per il tempo libero o per il decoro (incluse vasche idromassaggio e/o minipiscine prefabbricate fuori terra):***

a) *vasche riconducibili all'art.137 c1 lett. a6):* nei limiti di 9 mq di specchio acqueo senza alterazioni morfologiche del terreno e senza le deroghe di cui all'art.48 relativamente ai limiti della pertinenza.

b) *vasche riconducibili all'art.136 c1 lett. h):* senza alterazioni morfologiche del terreno e con le deroghe di cui all'art.48 relativamente ai limiti della pertinenza. Dette strutture non potranno comunque rimanere installate per un periodo superiore a 180 gg.

- ***arredi puntuali aventi rilevanza edilizia***

nel rispetto delle distanze civilistiche non è vietata l'installazione di colonne, statue con elementi fondazionali, fontane ed altri manufatti assimilabili costituenti arredo ancorché aventi rilevanza edilizia

20. L'inserimento degli arredi da giardino dovrà rispettare le disposizioni di cui all'art.72, qualora ne ricorra l'applicazione.

21. E' possibile inserire gli arredi da giardino di cui sopra in qualsiasi partizione spaziale a prescindere dall'ammissibilità o meno nella stessa degli interventi pertinenziali e anche nelle pertinenze dei fabbricati con funzione diversa dalla residenziale a condizione che non vi siano incompatibilità ambientali o paesaggistiche.

Manufatti finalizzati alle dotazioni impiantistiche per edifici a destinazione produttiva

22. Eventuali manufatti finalizzati alle dotazioni impiantistiche per edifici a destinazione produttiva, ammessi ove la disciplina della partizione spaziale di Piano Operativo consenta la realizzazione di pertinenze, sono realizzati conformemente a quanto previsto all'art. 37 e con le eventuali limitazioni della disciplina di Piano Operativo.

Tali manufatti dovranno comunque essere posti all'interno della resede così come definita all'art. 5 delle NTA del PO e senza le deroghe del c.2.

Depandance delle unità residenziali

23. Per le unità immobiliari aventi funzione residenziale o facoltà di cambio d'uso urbanisticamente rilevante in residenziale, per le quali le NTA del PO ammettono la categoria di intervento dell'addizione volumetrica, è ammessa, in alternativa anche parziale alla stessa, la realizzazione di *depandance*, anche non in aderenza al fabbricato principale, per funzioni pertinenziali ulteriori rispetto a quelle di cui ai commi precedenti.

Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- dovranno collocarsi entro il limite del resede del fabbricato principale, con le possibilità di estensione del limite del resede in territorio rurale previste dal presente regolamento previo il parere della commissione;
- si dovranno sviluppare per un solo piano fuori terra;

- potranno essere provvisti di locali di abitazione;
- non potranno essere dotate di autonomia funzionale e impiantistica rispetto al fabbricato principale;
- non potranno dar luogo a frazionamenti urbanistici né all'atto della loro realizzazione né successivamente ad essa e il loro dimensionamento non contribuisce alla consistenza per la formazione di nuove unità immobiliari;
- dovranno presentare caratteristiche materiche e compositive affini a quelle del fabbricato principale;
- non dovranno compromettere aspetti ambientali e paesaggistici relativamente alle sistemazioni storicizzate del reseed;
- potranno prevedere vani interrati o seminterrati secondo le caratteristiche di cui all'art. 36 c.3

E' ammessa la trasformazione secondo la presente disciplina, di manufatti pertinenziali legittimi per la realizzazione di dependance, fermo restando la consistenza massima dell'addizione volumetrica consentita. Detta trasformazione rimane comunque intervento alternativo all'addizione volumetrica anche parzialmente. Manufatti pertinenziali legittimi ed esistenti aventi funzioni diverse rispetto a quelle di cui ai commi precedenti potranno essere trasformati secondo la presente disciplina in dependance ed ampliati fino a una consistenza corrispondente all'addizione volumetrica ammessa.

E' obbligatoria la preventiva acquisizione del parere favorevole della Commissione Edilizia per interventi interessanti insediamenti classificati di interesse ambientale.

La realizzazione di tali manufatti è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo attestante il rispetto e l'impegno delle sopra elencate caratteristiche secondo lo schema predisposto dal Dirigente del Settore.

Art. 91 - Depositi di materiali a cielo aperto

1. Si definiscono depositi di materiali a cielo aperto gli spazi destinati al deposito di materiale e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci, con o senza vendita (roulotte, motorcaravan, autoveicoli nuovi ed usati, materiali vari), con esclusione delle discariche regolate da specifica normativa D.Leg.vo. 3.4.2006 n. 152 Tali interventi possono essere realizzati esclusivamente dove ammessi dal Piano Operativo.

2. Nelle aree individuate *Insediamenti recenti a prevalente funzione produttiva o specialistica (D)*, qualora prive di manufatti, sono consentiti volumi, a carattere precario, per servizi igienici e amministrazione di complessivi mq.30 e h.max 2,70 mt.. Tale manufatto può essere realizzato se attinente ad attività in regola con le autorizzazioni amministrative. Tali manufatti devono essere al servizio dell'attività e sono soggetti a titolo convenzionato subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo regolarmente trascritto, con il quale il proprietario e il soggetto attuatore è obbligato a demolire la struttura edilizia cessata l'attività per la quale era stata autorizzata, salvo che entro un anno non vi sia insediamento di una nuova attività che assuma i medesimi obblighi. E' fatto divieto di cedere i manufatti separatamente dalla proprietà ed è vietato modificarne la destinazione d'uso.

– TITOLO IV –
VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 92 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

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

Art. 93 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Nell'ambito dell'attività di vigilanza urbanistico-edilizia, il Comune ha facoltà di controllo di tutte le opere di natura edilizia urbanistica che si eseguono sul territorio comunale, oltre che tramite le verifiche d'ufficio, anche mediante controllo delle opere realizzate o in corso di realizzazione; il sopralluogo potrà essere effettuato su richiesta d'ufficio o a seguito di segnalazioni e/o esposti di cittadini.
2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.
3. È prescritto l'obbligo di esposizione del cartello di cantiere, come disciplinato dal presente RE e la tenuta dei documenti previsti dalla Legge che debbono essere immediatamente esibiti dietro richiesta delle autorità preposte alla vigilanza nei cantieri e al controllo del rispetto delle norme di sicurezza. Il direttore del cantiere ha l'obbligo di accertarsi che la documentazione di cantiere sia presente sul luogo.

Art. 94 - Sanzioni per violazioni

1. Si rimanda integralmente all'Appendice "A" – *Criteri per la determinazione delle sanzioni edilizie.*

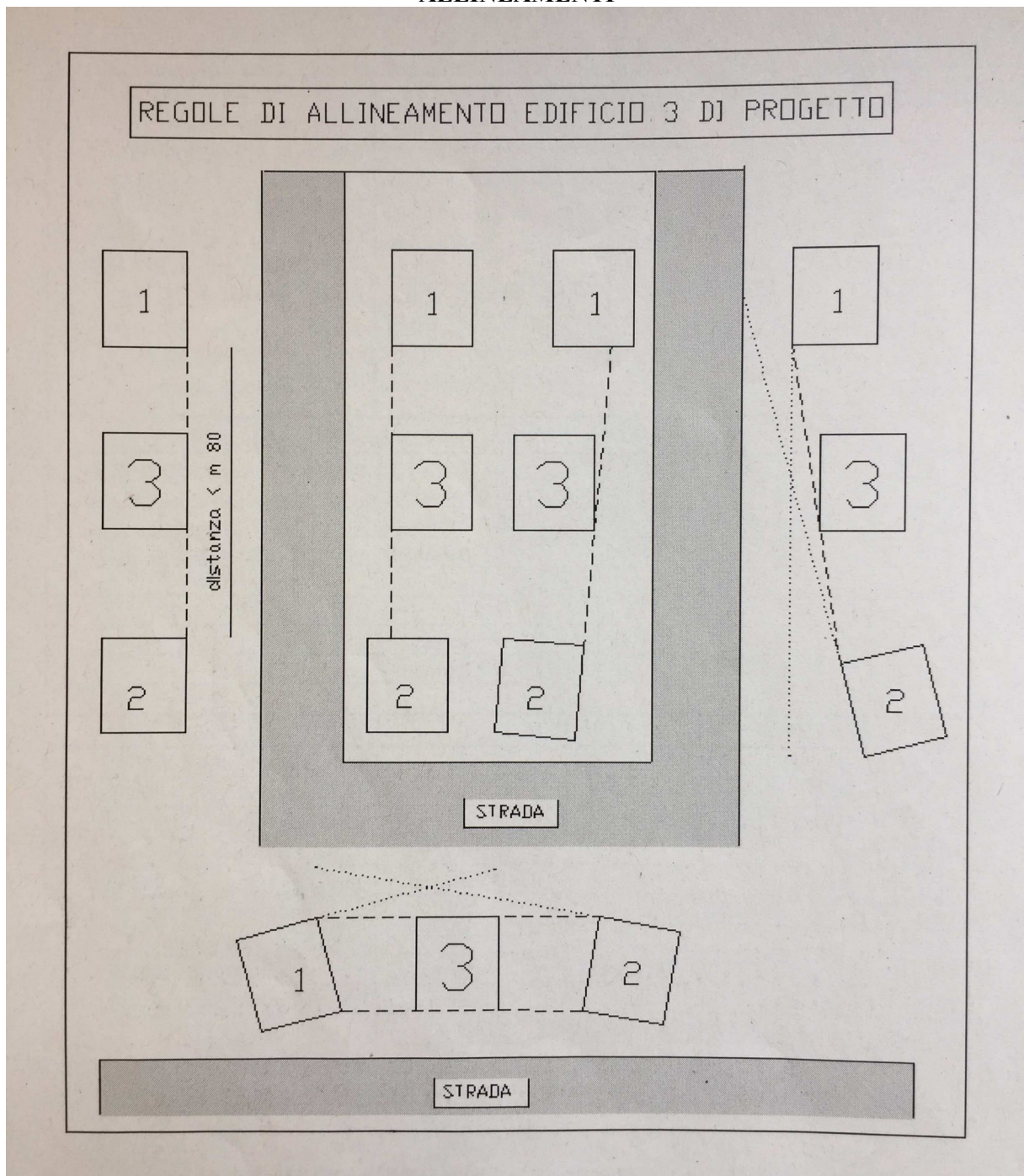
– TITOLO V –
NORME TRANSITORIE

Art. 95 - Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono soggette a periodici aggiornamenti da parte degli Uffici comunali competenti, da adottarsi con procedura consiliare, in relazione alle sopravvenute disposizioni di legge o di natura sovraordinata oppure in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.

Art. 96 - Disposizioni transitorie

1. Le norme del presente regolamento edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della delibera di Consiglio Comunale di approvazione dello stesso. Detti progetti rimangono quindi sottoposti alla disciplina precedente.



- Allineamento dato dalla linea virtuale tracciata sul prolungamento della facciata dell'edificio più arretrato rispetto alla strada,
- Se detta linea virtuale non interseca né si congiunge con la facciata dell'edificio più avanzato, si assume come riferimento la linea virtuale congiungente gli spigoli prossimi delle facciate prospicienti la strada dei due edifici preesistenti
- Negli altri casi dovrà essere prevista la distanza di cui ai precedenti commi.
- Negli ampliamenti laterali agli edifici esistenti potrà essere mantenuto il filo della costruzione da ampliare, ad eccezione degli edifici collocati nell'angolo di un isolato nel qual caso per non peggiorare le condizioni di visibilità stradale l'ampliamento dalla parte dell'intersezione seguirà la regola dei m 5.

**APPENDICE A) AL REGOLAMENTO EDILIZIO CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE
SANZIONI EDILIZIE**

SOMMARIO

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 Oggetto della disciplina

ART. 2 Modalità di applicazione delle sanzioni

CAPO II - SANZIONI DI CUI ALLA LR 65/14 E AL DPR 380/2001

ART. 3 Ambito di applicazione

CAPO III - SANZIONI DETERMINATE IN RAGIONE DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE
DELL'IMMOBILE

ART. 4 Modalità per la determinazione del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle
opere abusive

ART. 5 Metodo di calcolo dell'aumento del valore venale

ART. 6 Parametri utilizzati per la determinazione del valore venale

CAPO IV – abrogato

ART. 7 abrogato

CAPO V – OBLAZIONI DI CUI ALL'ART.209 e 209bis DELLA LRT 65/2014 e smi

ART. 8 Oblazioni conseguenti ad accertamento di conformità

CAPO VI – SANZIONI DETERMINATE TRA UN MINIMO ED UN MASSIMO

ART.9 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali
(art. 196 della L.R. 65/2014 e art. 31 del DPR 380/2001)

ART. 10 Interventi di edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche dalle prescrizioni degli strumenti
urbanistici dei comuni (art.201 c.2ter)

ART. 11 Progetti relativi a interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione oppure di
edifici esistenti (art. 141 c. 14 L.R. 65/2014)

ART. 12 Mancata presentazione dell'attestazione di agibilità delle unità immobiliari (art.149 L.R. 65/2014)

CAPO VII - SANZIONI FORFETTARIE PER VIOLAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

ART. 13 Modalità di determinazione della sanzione

CAPO VII - DISPOSIZIONI PROCEDURALI

ART. 14 Modalità di contestazione

ART. 15 Rateizzazione delle sanzioni pecuniarie

ALLEGATO 1 – TABELLA CALCOLO DETERMINAZIONE VALORE VENALE (ART.6)

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 OGGETTO DELLA DISCIPLINA

1. Di seguito sono disciplinate le modalità di applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie (e oblazioni) comminabili nell'ambito della vigilanza dell'attività urbanistico-edilizia, in tutti i casi in cui le norme vigenti demandano al Comune la determinazione, secondo criteri predefiniti e/o all'interno di un prefissato range, dell'importo da pagare.
2. Eventuali sanzioni in violazione di obblighi convenzionali, seguiranno quanto precisato dalle pattuizioni convenzionali stesse.
3. Per tutti i casi in cui l'importo delle sanzioni è univocamente determinato dalla normativa vigente (ad esempio D.P.R. 380/2001, D.Lgs. 42/2004, L.R. 65/2014, R.E.) ad essa integralmente si rimanda.
4. Per la determinazione delle sanzioni (e oblazioni) suddette sono stabiliti di seguito criteri oggettivi ed univoci, che rispondano a principi di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione.

ART. 2 MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI

1. Le sanzioni (e oblazioni) a cui quest'Appendice fa riferimento si applicano per ogni singola unità immobiliare comprensiva della sua eventuale relativa pertinenza.
2. In sede di accertamento di conformità in sanatoria, nel caso in cui venga accertata una pluralità di abusi realizzati, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare (come risultante a seguito degli abusi medesimi) sia in difformità a titoli che in assenza degli stessi, anche diversamente qualificabili se singolarmente considerati, l'intervento sarà considerato unitariamente e si applicherà la sanzione (e oblazioni) prevista per lo stesso considerandolo nel suo complesso.
3. Nel caso di fiscalizzazione di interventi in alternativa al loro ripristino, qualora la stessa sia applicata contestualmente ad un accertamento di conformità in sanatoria di altri abusi realizzati, la sanzione correlata al mancato ripristino sarà cumulata a quella dovuta per l'accertamento.
4. Nel caso di sanzioni irrogate per inottemperanza ad ordini ripristinatori, si applica la sanzione di entità maggiore prevista per l'intervento complessivamente considerato.

CAPO II - SANZIONI DI CUI ALLA LR 65/14 E AL DPR 380/2001

ART. 3 AMBITO DI APPLICAZIONE

1. I presenti criteri sono applicabili alle sanzioni di cui al D.P.R. 380/2001, L.R. 65/2014, R.E. e alle fattispecie di seguito elencate:

LR 65/14	Fattispecie sanzionata	Sanzione	Rif. al presente regolamento
art. 196 c.4-bis	Inottemperanza all'ordine di demolizione per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o in variazione essenziale	Il comune, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000,00 euro e 20.000,00 euro.	ART. 9
art. 199 c. 2	Impossibilità di ripristino dello stato dei luoghi in caso di interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali	Il comune irroga una sanzione pari al triplo dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere e comunque in misura non inferiore a euro 1.032,00.	ARTT.4-5-6
art. 199 c. 3	Sanzione accessoria alla restituzione in pristino nel caso di opere di ristrutturazione edilizia eseguite in assenza di titolo, in totale difformità o con variazione essenziale su immobili vincolati dalla parte II del Codice (Beni culturali) che incidano sui beni oggetto di tutela	L'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo ordina la restituzione in pristino ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.032,00 a euro 10.329,00.	/

art. 200 c.1	Interventi di cui all'art. 135 c. 2 lettere a), b), c), e), e-ter), g), h) ed i) e di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 135, c. 2, lett. d) (nel caso in cui non ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, c. 1, lett. c) del DPR 380/01) eseguiti in assenza di SCIA	L'esecuzione degli interventi indicati comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere e comunque in misura non inferiore a euro 1.032,00.	ARTT.4-5-6
art. 200 c. 5	Opere realizzate in assenza o difformità di SCIA su immobili vincolati che incidano sui beni oggetto di tutela	L'autorità competente alla tutela del vincolo irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.032,00 a euro 20.658,00.	/
art. 200 c. 6	Impossibilità di demolizione o rimozione di interventi eseguiti in assenza di SCIA o difformità da essa	Il comune irroga una sanzione pari al triplo dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere e comunque in misura non inferiore a euro 1.032,00.	ARTT.4-5-6
art. 200 c. 6 ter	Inottemperanza all'ordine di demolizione per interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa	Il comune, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 1.032,00 euro e 5.164,00 euro.	ART. 10
art. 201 c. 2	Impossibilità di demolizione o rimozione in caso di edilizia libera difformi dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni urbanistico-edilizie	Il comune applica una sanzione pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere e comunque in misura non inferiore a euro 1.032,00.	ARTT. 4-5-6
art. 201 c. 2 ter	Inottemperanza all'ordine di demolizione per interventi di edilizia libera difformi dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni urbanistico-edilizie	Il comune, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 500,00 euro e 2.000,00 euro.	ART. 10
art. 206 c. 2	Impossibilità di demolizione senza pregiudizio della parte conforme di opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire	Il comune applica una sanzione pari al triplo dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere e comunque in misura non inferiore a euro 1.032,00.	ARTT. 4-5-6
Art. 206 bis c. 3	Regolarizzazione di interventi realizzati in parziale difformità da titoli edilizi anteriori al 30 gennaio 1977.	Il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una SCIA e il pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.238,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro.	ARTT. 8
Art. 209 c.4	Accertamento di conformità mediante rilascio in sanatoria del permesso di costruire	Subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista per il contributo concessorio (oneri e costo di costruzione) e comunque in misura non inferiore a euro 1.032,00	ART 8
Art. art.209 bis c.9	Accertamento di conformità mediante rilascio in sanatoria del permesso di costruire	Subordinato: a) al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista per il contributo concessorio (oneri e costo di costruzione), incrementata del 20 per cento. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme. L'importo dell'oblazione non può comunque essere inferiore a euro 1.238,00. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; in tali casi l'importo dell'oblazione non può comunque essere inferiore a euro 1.032,00; b) al pagamento dei contributi concessori (oneri e costo di costruzione), se dovuti, maggiorati del 20 per cento. Non si applica	ART 8

		l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.	
Art. art.209 bis c.10	Accertamento di conformità mediante SCIA in sanatoria	Subordinato: a) al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.238,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro e in misura non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 5.164,00 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della SCIA in sanatoria. Per la determinazione del valore venale verrà seguito il procedimento di cui all'art.4; b) al pagamento dei contributi di cui al capo I, se dovuti.	ARTT 8

2. La sopra riportata tabella potrà essere aggiornata con Deliberazione di Giunta qualora aggiornamenti normativi introducano nuove fattispecie oggetto di sanzione o comunque le modifichino. Rimangono fermi i criteri agli articoli che seguono, ovvero che in tutti i casi in cui la legge faccia riferimento all'applicazione di una sanzione pecuniaria rapportata al valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, lo stesso verrà calcolato con le modalità di cui al Capo III.
3. L'applicazione della sanzione in tutti i casi elencati al precedente comma 2 comporta la corresponsione del contributo di cui all'art.183 della LRT 65/2014, se dovuto.
4. Ove ricorrano le fattispecie di cui all'art.199 c.3 della LRT 65/2014, ovvero dell'art. 200 c.5 della stessa legge, il Comune trasmette nota di conoscenza all'autorità competente alla tutela del vincolo affinché la stessa, per competenza, possa procedere all'irrogazione della sanzione.

CAPO III - SANZIONI DETERMINATE IN RAGIONE DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

ART. 4 MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

1. In tutti i casi in cui la legge faccia riferimento all'applicazione di una sanzione pecuniaria rapportata al triplo, doppio o pari all'incremento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale, occorre fare riferimento alle modalità di calcolo di seguito indicate.
2. Per la determinazione del valore venale dell'immobile si utilizza una procedura di calcolo che fa riferimento ai parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI gestito in base al D.Lgs.300/1999 dall'Agenzia del Territorio) ed ai connessi servizi estimativi, reperibili in via telematica sul relativo sito internet dell'Agenzia del Territorio e costantemente aggiornati.
3. L'utilizzazione dei valori contenuti nell'OMI deve intendersi come criterio ordinario di stima applicabile ad immobili definibili anch'essi come ordinari. In casi particolari, quando non risulta possibile l'applicazione del criterio sopra riportato, l'Ufficio Comunale competente procederà a determinare l'aumento del valore venale in base al "costo di costruzione" degli interventi realizzati, sulla base della stima redatta in forma asseverata da un tecnico abilitato e predisposta in forma di computo metrico estimativo sulla scorta dei prezzi indicati nel "Prezziario Lavori Pubblici" della Regione Toscana.
4. Qualora non risulti possibile l'applicazione nemmeno di quest'ultimo criterio possono essere applicati, sempre su iniziativa dell'Ufficio Comunale, criteri diversi, derivanti dalla redazione di una puntuale e dettagliata perizia di stima, sempre redatta da un tecnico abilitato in forma asseverata e finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile oggetto di sanzione.
5. Nei casi in cui non sia possibile utilizzare nessuna delle metodologie indicate al comma sopra indicato sarà applicato, quale sanzione, un importo pari a 1.032,00.

ART. 5 METODO DI CALCOLO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE

1. Per determinare l'aumento del valore venale degli immobili conseguente alla realizzazione delle opere realizzate senza titolo, dovrà farsi riferimento al "valore di mercato" VM (€/mq) indicato nei dati di rilevazione O.M.I. in base alla zona e alla tipologia, nonché alla destinazione d'uso dell'immobile. Detto valore VM dovrà poi essere moltiplicato per la superficie convenzionale (SupC) abusivamente realizzata e per i coefficienti relativi alla tipologia edilizia (Te) ed alla vetustà (Ve).

ART. 6 PARAMETRI UTILIZZATI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE

1. I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sono i seguenti:

a) Valore di mercato (VM)

1. espresso in €/mq, è tratto dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relativi all'ultimo semestre disponibile, rispetto alla determinazione della sanzione, e riferiti alla localizzazione all'interno del comune, alla destinazione ed alla tipologia edilizia dell'immobile oggetto dell'abuso. La tipologia edilizia (es. ville e villini ecc.), l'ubicazione (es. centrale, periferica ecc.) e lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile verranno letti ed applicati facendo riferimento alle definizioni del "Codice definitivo dei termini" fornito dallo stesso OMI al quale si rinvia.
2. in ragione del principio di esecuzione della stima in condizioni di ordinarietà dell'immobile oggetto di abuso verrà adottato il criterio dello stato di conservazione normale.
3. il valore di mercato sarà sempre quello minimo riportato.
4. nel caso in cui non sia disponibile il valore di mercato dell'OMI per l'area interessata si procederà per analogia applicando i valori dell'area più simile a quella in esame.
5. per la determinazione del valore di mercato dei box o garage di pertinenza di unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale non si dovrà fare riferimento alle quotazioni immobiliari O.M.I. per i box, ma si procederà facendo riferimento alle quotazioni immobiliari O.M.I. relative all'abitazione di cui il box o garage è accessorio, alle quali verranno applicati i relativi coefficienti di riduzione riguardanti i locali accessori e pertinenziali.
6. In relazione alle destinazioni d'uso non contemplate dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia Entrate si procederà facendo riferimento alle quotazioni immobiliari (O.M.I.) relative alla destinazione d'uso terziaria, fatta salva la destinazione turistica da ritenersi compresa nella commerciale, e la destinazione rurale da ritenersi compresa nella produttiva.

b) Superficie convenzionale (SupC)

1. La superficie convenzionale (SupC) delle opere abusive realizzate, è da intendersi quale superficie edificata (SE) delle stesse, calcolata secondo quanto dispone il DPGR 39/R/2018, corretta in base ai coefficienti moltiplicativi come da Allegato 1.
2. Nel caso in cui i lavori abusivi abbiano determinato la realizzazione di incrementi volumetrici, ai quali non corrisponda alcun aumento delle superfici di calpestio, né modifica delle caratteristiche d'utilizzo dei vani (tali ad esempio a rendere il vano stesso abitabile o agibile), la superficie convenzionale verrà calcolata virtualmente dividendo l'incremento volumetrico abusivamente creato per l'altezza virtuale di 3 m per gli immobili residenziali e di 3,50 m per gli immobili aventi destinazione diversa dal residenziale.

c) Coefficienti correttivi relativi alla *tipologia edilizia* (Te) ed alla *vetustà* (Ve)

1. Dovranno essere applicati i coefficienti correttivi relativi alla tipologia edilizia (Te) ed alla vetustà (Ve) così come riportati nell'Allegato 1.

CAPO IV - abrogato

ART.7 abrogato

CAPO V – OBLAZIONI DI CUI ALL'ART.209 e 209bis DELLA LR 65/14 e smi

ART. 8 OBLAZIONI CONSEGUENTI AD ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

1. Il rilascio dell'accertamento di conformità (art.209 LRT 65/2014) per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista per il contributo concessorio (oneri e costo di costruzione) e comunque in misura non inferiore a euro 1.032,00. L'ottenimento dell'accertamento di conformità (art.209bis LRT 65/2014) per altri interventi abusivi è subordinato:

in caso di rilascio in sanatoria del permesso di costruire:

a) al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista per il contributo concessorio (oneri e costo di costruzione), incrementata del 20 per cento. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme. L'importo dell'oblazione non può comunque essere inferiore a euro 1.238,00. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; in tali casi l'importo dell'oblazione non può comunque essere inferiore a euro 1.032,00;

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

in caso di SCIA in sanatoria:

c) al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.238,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro e in misura non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 5.164,00 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della SCIA in sanatoria. Per la determinazione dell'aumento del valore venale verrà fatto riferimento, in caso di cambio d'uso e/o frazionamento, all'applicazione di valori OMI (con le modalità di cui all'art.4) all'unità oggetto di cambio e/o generata, diversamente all'entità delle opere abusive determinata mediante computo metrico estimativo, redatto da tecnico abilitato, in forma asseverata, con prezzi desunti in coerenza al Bollettino degli Ingegneri in vigore al momento della presentazione della richiesta di sanatoria. Per computi fino a euro 5.000, l'oblazione è dovuta nella misura minima stabilita; per entità delle opere abusive a partire da euro 50.000, l'oblazione è dovuta nella misura massima; per entità intermedie l'oblazione si determina mediante interpolazione lineare.

Esempi formule interpolazione lineare:

$$\text{Sanzione} = \frac{(10.328,00 - 1.238,00) \times (\text{Computo Opere} - 5.000,00)}{50.000,00 - 5.000,00} + 1.238,00$$

$$\text{Sanzione} = \frac{(5.164,00 - 1.032,00) \times (\text{Computo Opere} - 5.000,00)}{50.000,00 - 5.000,00} + 1.032,00$$

d) al pagamento dei contributi di cui al capo I, se dovuti.

2. abrogato
3. Le oblazioni di cui ai commi precedenti si intendono applicate ad ogni singola unità immobiliare suscettibile di singolo accatastamento ed oggetto di intervento, salvo rimesse o cantine accessorie o quanto da considerarsi pertinenza e pertanto parte integrante dell'unità principale.
4. Nel caso in cui l'accertamento sia relativo alla regolarizzazione di abusi realizzati su più unità immobiliari (e/o su più proprietà), ma per interventi che hanno interessato solo parti a comune (compresi i prospetti e/o le mura portanti comuni) di un edificio composto da più unità/proprietà, qualora debba applicarsi l'oblazione in misura minima la stessa verrà applicata nella misura di €. 1.032,00 per l'intero intervento oggetto di sanatoria.
5. abrogato

CAPO VI - SANZIONI DETERMINATE TRA UN MINIMO E UN MASSIMO

ART. 9 - INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI (art. 196 della L.R. 65/2014 e art. 31 del DPR 380/2001)

1. In tutti i casi di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazione essenziale trovano applicazione le sanzioni ripristinatorie di cui all'art. 196 della L.R. 65/2014 ed all'art. 31 del D.P.R. 380/2001.
2. Nel caso in cui alla scadenza del termine assegnato con ordinanza, in applicazione dei disposti di cui ai sopra citati articoli, non si sia provveduto alla demolizione delle opere abusive ed alla rimessa in pristino dello stato originario dei luoghi, il comune irroga, ai sensi dell'art. 196 c. 4 bis della L.R. 65/2014, una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra € 2.000,00 e € 20.000,00.
3. In caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'art. 193 c.2 della L.R. 65/2014, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, la sanzione è irrogata nella misura massima.
4. Le modalità di applicazione della sanzione prevista dall'art. 31, comma 4 bis del D.P.R. 380/01 e art. 196 comma 4 bis della LRT 65/14 e s.m.i, variano in funzione alla tipologia dell'abuso e dell'entità delle opere abusivamente realizzate come di seguito fissato:

TIPOLOGIA	SANZIONE
Opere su edifici principali, pertinenziali ed accessori, non quantificabili in termini di superfici e volumi	€ 2.000,00
Ampliamenti superiori al 20% del volume assentito o realizzazione di manufatti (ex novo) con volume fino a 150 mc	€ 8.000,00
Realizzazione di viabilità o muri oltre i 50 mt di lunghezza	€ 10.000,00
Realizzazione di piscine oltre i 20 mq di specchio acqueo	€ 10.000,00
Realizzazione di manufatti (ex novo) con volume oltre 150 mc	€ 13.000,00
Lottizzazione abusiva	€ 18.000,00
Interventi realizzati sui aree o edifici di cui al comma 2 dell'art. 27 del DPR 380/01, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato lottizzazione abusiva	€ 20.000,00
Tutti i casi non rientranti nelle tipologie precedenti	€ 4.000,00

ART. 10 INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DI SCIA O IN DIFFORMITA' DA ESSA (art.200 c.6ter LRT 65/2014) ED INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA REALIZZATI IN DIFFORMITA' DALLE NORME URBANISTICHEE DALLE PRESCRIZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI DEI COMUNI (art.201 c. 2 ter LRT 65/2014)

1. Il Comune, constatata l'inottemperanza all'ordine di demolizione per interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 1.032,00 euro e 5.164,00 euro, ai sensi dell'art.200 c.6 ter della LRT 65/2014.
2. Il Comune, constatata l'inottemperanza all'ordine di demolizione per interventi di edilizia libera difforni dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni urbanistico-edilizie, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 500,00 euro e 2.000,00 euro, ai sensi dell'art.201 c.2 ter della LRT 65/2014.
3. In entrambi i casi di cui ai commi precedenti, ai sensi dell'art. 16 c.1 della legge 689/1981, è ammesso il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa, entro il termine di 60 giorni dalla notificazione dell'accertamento di inottemperanza. Oltre il detto termine la sanzione viene applicata nell'importo massimo senza alcuna ulteriore notificazione e comunque dovrà essere versata non oltre il termine di 180 giorni dalla notificazione dell'accertamento di inottemperanza.

ART. 11 PROGETTI RELATIVI AD INTERVENTI CHE RIGUARDANO LE COPERTURE DI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE OPPURE DI EDIFICI ESISTENTI (art. 141 c. 14 L.R. 65/2014)

1. In sede di presentazione di CILA, la mancata previsione nei progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici, sia di nuova costruzione che esistenti, dell'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano l'accesso, il transito e l'esecuzione di lavori in quota in condizioni di sicurezza, comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria, ai sensi dell'art. 141 c. 14 della L.R. 65/2014, da € 516,00 a € 1.000,00.

2. L'entità della sanzione è determinata in ragione dell'altezza dell'edificio:
 - a) per edifici aventi altezza in gronda inferiore o uguale a 3 m di altezza, € 516,00;
 - b) per edifici aventi altezza in gronda superiore a 3 m, € 1.000,00.

ART. 12 MANCATA PRESENTAZIONE DELL'ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI (art. 149 L.R. 65/2014)

1. La mancata presentazione, entro il termine di 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, dell'attestazione asseverata di agibilità nei casi previsti dall'art. 149 c. 2 della LR 65/14, comporta l'applicazione, ai sensi dell'art. 149 c. 3 bis della citata L.R., di una sanzione amministrativa pecuniaria da € 100,00 a € 500,00.
2. Ai sensi dell'art. 16 c.1 della legge 689/1981, è ammesso il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa, entro il termine di 60 giorni dalla notificazione degli estremi della violazione. Oltre il detto termine la sanzione viene applicata nell'importo massimo senza alcuna ulteriore notificazione e comunque dovrà essere versata non oltre il termine di 180 giorni dalla notificazione degli estremi della violazione.
3. Le sanzioni si intendono applicate ad ogni singola unità immobiliare suscettibile di mancata presentazione dell'attestazione, salvo rimesse o cantine accessorie o quanto da considerarsi pertinenza e pertanto parte integrante dell'unità principale.

CAPO VII - SANZIONI FORFETTARIE PER VIOLAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (art.94 c.1 del RE)

ART. 13 MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE

1. In tutti i casi di violazioni al regolamento edilizio comunale, che non siano sanzionate dallo stesso o da leggi nazionali e/o regionali, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 100,00 a un massimo di € 600,00.
2. Ove con specifica deliberazione di Giunta Comunale, all'interno del limite edittale minimo e massimo della sanzione prevista, non sia stabilito un importo diverso del pagamento in deroga all'art. 16 c.1 della legge 689/1981, si applica la citata disposizione ovvero il pagamento in misura ridotta, entro 60 giorni, applicando la minor somma tra il doppio del minimo ed un terzo del massimo.
3. Ove se ne ravvisi la necessità, con il provvedimento di irrogazione della sanzione di cui sopra, il Comune può intimare che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni violate entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'accertamento della mancata ottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito dal provvedimento comporta l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria ai sensi del comma precedente.

CAPO VIII - DISPOSIZIONI PROCEDURALI

ART. 14 MODALITA' DI CONTESTAZIONE

1. La violazione delle norme urbanistico-edilizie è accertata d'ufficio a seguito dell'esame dei documenti agli atti o di specifico sopralluogo della Polizia Municipale.
2. L'applicazione della sanzione pecuniaria è preceduta da comunicazione di avvio del procedimento sanzionatorio la quale conterrà anche l'importo della sanzione e la sua motivata determinazione.
3. Entro il termine assegnato con la suddetta comunicazione e comunque non inferiore a 15 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al precedente comma, gli interessati possono far pervenire scritti difensivi e documenti.
4. Qualora siano stati presentati scritti difensivi il dirigente competente:
 - a) nel caso in cui ritenga fondato l'accertamento, ingiunge il pagamento della somma dovuta quale sanzione, unitamente alle spese, con proprio provvedimento;
 - b) nel caso in cui non ritenga fondato l'accertamento o sussistano elementi che non consentano l'applicazione della sanzione adotta motivato provvedimento di archiviazione.
5. Il provvedimento d'ingiunzione di cui al comma precedente costituisce, in caso di mancato pagamento entro il

termine fissato, titolo esecutivo per la riscossione coattiva.

ART. 15 RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE

- 1) Le sanzioni pecuniarie inerenti la violazione di disposizioni legislative e regolamenti comunali in materia di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio possono essere oggetto di motivata domanda di rateizzazione se di importo superiore a 1.000,00 euro;
- 2) Nel caso di importo superiore a € 1.000,00 e fino a € 2.500,00, la rateizzazione della somma dovuta può essere ottenuta in quattro rate (maggiorate degli interessi maturati) di pari importo da versarsi entro un anno [la prima rata entro sessanta giorni e le altre tre rate fino all'importo corrispondente da pagarsi alle scadenze che saranno indicate dal Dirigente]. A tal fine il richiedente dovrà dichiararsi consapevole che in caso di mancato pagamento anche di una sola rata, l'Amministrazione darà seguito all'avvio della procedura ingiuntiva, dell'intero ammontare della sanzione residua, ai sensi del regio decreto del 14/4/1910 n.639;
- 3) Nel caso di importo superiore a € 2.500,00, la rateizzazione della somma dovuta può essere ottenuta in quattro rate (maggiorate degli interessi maturati) di pari importo da versarsi entro due anni [la prima rata entro sessanta giorni e le altre tre rate fino all'importo corrispondente da pagarsi alle scadenze che saranno indicate dal Dirigente]. A tal fine, in caso di accoglimento dell'istanza di rateizzazione, dovrà essere prestata fideiussione bancaria o assicurativa (emessa da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, o rilasciata da un istituto di credito bancario) a garanzia dell'importo rateizzato. La garanzia dovrà essere prestata con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del C.C. e, in deroga all'art.1957 del C.C., dovrà essere valida ed operante fino al completo assolvimento delle obbligazioni assunte e per la sua estinzione o riduzione dovrà essere fornita espressa dichiarazione liberatoria da parte del Comune di Camaione. Inoltre il richiedente dovrà dichiararsi consapevole che in caso di mancato pagamento anche di una sola rata, l'Amministrazione procederà all'escussione della fideiussione per l'intero ammontare della sanzione residua;
- 4) In ogni caso il trasgressore può richiedere la rateizzazione delle sanzioni amministrative fino alla fase precedente l'immissione a ruolo, nel rispetto e secondo le modalità previste dal *Regolamento Generale delle Entrate Comunali*.