



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

ALL.A

COMUNE DI PESCIA

PROVINCIA DI PISTOIA

A.O. Urbanistica e Assetto del Territorio

REGOLAMENTO EDILIZIO

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

Responsabile

Arch. Anna Maria Maraviglia



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI

- ART. 1 - CONTENUTI E FINALITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
- ART. 2 - ENTRATA IN VIGORE E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
- ART. 3 - AGGIORNAMENTI ED INTERPRETAZIONI AUTENTICHE.
- ART. 4 - LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
- ART. 5 - RISPETTO DEI DIRITTI DI TERZI.

TITOLO II – ATTIVITA' EDILIZIA

- ART. 6 - PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI.
- ART. 7 - SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DI ISTANZE DIRETTE ALLA TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO.
- ART. 8 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE E DOCUMENTAZIONE MINIMA DA ALLEGARE.
- ART. 9 - COMMISSIONE EDILIZIA.
- ART. 10 - INTERVENTI ESCLUSI DALL'ESAME DA PARTE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.
- ART. 11 - ITER AMMINISTRATIVO DELLE PRATICHE RIGUARDANTI INTERVENTI EDILIZI
- ART. 12 - COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO.
- ART. 13 - SOSTITUZIONE DI MEMBRI DIMISSIONARI.
- ART. 14 - OPERE DA ESEGUIRSI CON PROCEDURA D'URGENZA.
- ART. 15 - TITOLI IDONEI ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI.
- ART. 16 - NECESSITA' D' ACQUISIRE PREVENTIVAMENTE ATTO DI ASSENSO, AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE O AUTORIZZAZIONE DELLA SOPRINTENDENZA.
- ART. 17 - PIANI CONVENZIONATI (PUC)
- ART. 18 - COMPARTI URBANISTICI (C/U)
- ART. 19 - PIANI DI ASSETTO URBANISTICO UNITARIO (PAU)
- ART. 20 - PIANI DI RECUPERO (PR)
- ART. 21- INTERVENTI EDILIZI DIRETTI MEDIANTE PERMESSO DI COSTRUIRE (pc) E PERMESSO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA (pCC)
- ART. 22 - PROGETTI COMUNALI ESECUTIVI (PCE)
- ART.23 -PROCEDURE, GARANZIE E MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI.

TITOLO III – DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

- ART. 24 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- ART. 25 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
- ART. 26 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA TERRITORIALE
- ART. 27 – INTERVENTI INFRASTRUTTURALI
- ART. 28 – PARAMETRI URBANISTICI
- ART. 29 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI
- ART. 30 – DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE.
- ART. 31 – COMPLESSI EDILIZI E EDIFICI
- ART. 31 bis – EDIFICIO (o fabbricato)
- ART. 31 ter- EDIFICI UNIFAMILIARE. ART. 31quater UNITA' IMMOBILIARE
- ART. 31 quinquies PERTINENZA
- ART. 32 - MINIMA DISTANZA TRA EDIFICI.
- ART. 33 - MODALITÀ DI MISURAZIONE DELLA DISTANZA TRA EDIFICI (D.f.).
- ART. 34 - DISTANZE MINIME DAI CONFINI (D.c.).
- ART. 35 - MODALITÀ DI MISURAZIONE DELLA DISTANZA DAI CONFINI.
- ART. 36 - COSTRUZIONI IN ADERENZA AL CONFINE.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

- ART. 37 - DISTANZE MINIME DALLE STRADE.
- ART. 38 - TOLLERANZE DI CANTIERE.
- ART. 39 - PARCHEGGI PRIVATI : NORME GENERALI
- ART. 39 bis - DOTAZIONE DI PARCHEGGIO PER LA SOSTA STANZIALE
- ART. 39 ter - DOTAZIONE DI PARCHEGGIO PER LA SOSTA DI RELAZIONE
- ART. 40 - MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE PER PARCHEGGI
- ART. 41 - PARCHEGGI PERTINENZIALI.
- ART. 42 – PARCHEGGI NON PERTINENZIALI.
- ART. 43 – SCHERMATURA DI POSTI AUTO ALL'APERTO.
- ART. 44 - VOLUME DEI SOTTOTETTI CON COPERTURA INCLINATA.(SISTEMA DI CALCOLO).
- ART. 45 - RECINZIONI (vedi allegato "A").
- ART. 46 – MANUFATTI PERTINENZIALI
- ART. 47 – SOPPALCHI.

TITOLO IV – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.

- ART. 48 – CONTENUTI E FINALITÀ.
- ART. 49 - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.

TITOLO V – REQUISITI IGIENICO-SANITARI

REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

- ART. 50 – ALLOGGI INABITABILI E BONIFICA DI IMMOBILI E MANUFATTI CHE RISULTINO PERICOLOSI PER L'IGIENE E L'INCOLUMITÀ PUBBLICA
- ART. 51 – CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE
- ART. 52 - LOCALI FUORI TERRA, INTERRATI E SEMINTERRATI
- ART. 53 - POSIZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE RISPETTO AL TERRENO.
- ART. 54 – ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE
- ART. 55 – AREAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE
- ART. 56 – ALTEZZE LIBERE DEI LOCALI DI ABITAZIONE.
- ART. 57 – DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI E DEI SINGOLI LOCALI – MODALITÀ DI MISURA DELLA SUPERFICIE DI UN LOCALE.
- ART. 58 – SOPPALCHI.

REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO

- ART. 59 – CLASSIFICAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO.
- ART. 60 – NORME GENERALI SULLA AREAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO
- ART. 61 – NORME GENERALI SULLA ILLUMINAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO.
- ART. 62 – DOTAZIONI GENERALI DEI SERVIZI IGIENICO-ASSISTENZIALI DEI LUOGHI DI LAVORO.
- ART. 63 – LUOGHI DI LAVORO IN EDIFICI ESISTENTI.
- ART. 64 – CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO.
- ART. 65 – CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA.
- ART. 66 – CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO.
- ART. 67- CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO.
- ART. 68 CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO.

REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE.

- ART. 69 – FUNZIONI REGOLATE DA NORME SPECIFICHE.
- ART. 70 – FUNZIONI NON REGOLATE DA NORME SPECIFICHE.
- ART. 71 – LEGITTIMAZIONE D'USO DEI LOCALI.



TITOLO VI – ONERI CONCESSORI E MODALITA' DI CALCOLO

NORME GENERALI

- ART. 72 – AMBITO DI APPLICAZIONE.
ART. 73– DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE.
ART.74 – DATE DI DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO.
ART.75 – CALCOLO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI.
ART.76 – OPERE DI URBANIZZAZIONE DI INTERVENTI SOGGETTI A PIANI ATTUATIVI.
ART.77 - APPLICAZIONE DELLE TABELLE PARAMETRICHE.
ART.78 -ONERI DI URBANIZZAZIONE PER ATTIVITA' ARTIGIANALI, INDUSTRIALI E PER CATEGORIE SPECIALI.
ART.79 - INTERVENTI IN ZONE P.E.E.P. E P.I.P.
ART. 80 - FABBRICATI AGRICOLI.
ART. 81 – ONERI VERDI.
ART.82 -COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI AD USO RESIDENZIALE.
ART. 83 - COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI INDUSTRIALI O ARTIGIANALI.
ART. 84 - COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI A DESTINAZIONE TURISTICA, COMMERCIALE E DIREZIONALE.
ART. 85 - PERCENTUALI DEL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE.
ART.86 -ESENZIONE DAL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI UNIFAMILIARI.
ART. 87 - MODALITA' DI APPLICAZIONE IN CASI PARTICOLARI.
ART. 88 – ESENZIONI E AGEVOLAZIONI
ART. 89 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO.
ART. 90 – RATEIZZAZIONI.
ART. 91 - CONTRIBUTO PER VARIANTI IN CORSO D'OPERA, DEPOSITO DELLO STATO FINALE E COMPLETAMENTO LAVORI.
ART. 92 - ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE NEGLI INTERVENTI SOTTOPOSTI A PIANI ATTUATIVI, O A SCOMPUTO ONERI.
ART. 93 - RITARDATO PAGAMENTO.
ART. 94 - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO IN CASO DI RINUNCIA O DI MANCATA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO.
ART. 95 – REQUISITI DELLE POLIZZE.
ART. 96 – MONETIZZAZIONE DI AREE A PARCHEGGIO.
ART. 97 – PROSPETTO PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DELLE RELATIVE MAGGIORAZIONI APPLICABILI IN RELAZIONE ALLA CLASSE DEGLI EDIFICI.

TITOLO VII – VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA – SANZIONI EDILIZIE – SANATORIA ABUSI EDILIZI E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE RELATIVE SANZIONI

- ART. 98 - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO – EDILIZIA E GENERALITA' SULLA DISCIPLINA SANZIONATORIA DEGLI ABUSI.
ART. 99 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI.
ART. 100 - TERMINI ASSEGNATI NEI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI.
ART. 101 - OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITA' O



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

CON VARIAZIONI ESSENZIALI.

- ART. 102 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN ASSENZA O IN TOTALE DIFFORMITA' DALLA DENUNCIA D'INIZIO DI ATTIVITA'.
- ART. 103 - OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE EDILIZIA O DAL PERMESSO DI COSTRUIRE, O IN PARZIALE DIFFORMITA' DALLA S.C.I.A.
- ART. 104 - OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI RISPETTO ALLA S.C.I.A.
- ART. 105 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'.
- ART. 106 - SANATORIA AMMINISTRATIVA.
- ART. 107 - ESECUZIONE D'UFFICIO DELLE DEMOLIZIONI.
- ART. 108 - MANCATA ESIBIZIONE CARTELLONISTICA SU CANTIERE.
- ART. 109 - SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO E PER LA RITARDATA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI ULTIMAZIONE LAVORI E DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' E/O AGIBILITA'.
- ART. 110 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI.
- ART. 111 - SANZIONE PAESAGGISTICA (ART.167 del d.l.gs 42/2004 e s.m.i.)
- ART. 112 - SANZIONE PECUNIARIA AI SENSI DELL'ART. 199 DELLA L.R 65/2014
- ART. 113 - SANZIONE PECUNIARIA AI SENSI DELL'ART 200 DELLA L.R.65/2014
- ART. 114 – SANZIONE PECUNIARIA AI SENSI DELL'ART 206 DELLA L.R.65/2014
- ART. 115 - SANZIONE PECUNIARIA AI SENSI DELL'ART 209 DELLA L.R. 65/2014

TITOLO VIII – MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER L'ACCESSO E L'ESECUZIONE DEI LAVORI IN QUOTA IN CONDIZIONI DI SICUREZZA

- ART. 116 - RECEPIMENTO DEL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE PREVISTO DALL'ART. 82 L.r. N. 65/2014

TITOLO IX – REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 36,38,39 E 40 DELLA L.R.T.65/2014

- ART. 117 – FUNZIONI DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE.
- ART.118 - COMPITI DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE NEI CONFRONTI DELL'ESTERNO.
- ART. 119 – COMPITI DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE ALL'INTERNO DELLE PROCEDURE.
- ART. 120 – SCELTA DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE.
- ART. 121 – REGIME TRANSITORIO IN MERITO AL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE.

ALLEGATO "A" :Schemi esemplificativi delle Definizioni Urbanistiche

ALLEGATO "B" : Prescrizioni relative alle tecniche costruttive e ai materiali da impiegare per interventi sull'edilizia storica

ALLEGATO "C": Tabella relativa alla incidenza degli oneri concessori



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1 – CONTENUTI E FINALITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento Edilizio è atto normativo che disciplina gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno del territorio comunale.

Il Regolamento Edilizio è altresì finalizzato all'attuazione delle previsioni degli strumenti di Pianificazione Territoriale e degli atti di Governo del Territorio, attraverso un insieme di norme che disciplinano, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, del suolo e del sottosuolo, dell'ordinato sviluppo edilizio in rapporto alla funzionalità, all'igiene, alle caratteristiche degli edifici ed alle loro pertinenze, alle destinazioni d'uso, all'estetica ed alla tutela dei valori architettonici ed ambientali.

Le norme contenute nel presente Regolamento Edilizio si ispirano all'esigenza di consentire e favorire una migliore utilizzazione e fruibilità dell'abitato e nel contempo migliorare la qualità dell'ambiente urbano e delle costruzioni, sia sotto il profilo estetico che igienico-sanitario.

Le norme del presente Regolamento definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie e pertinenziali, degli spazi aperti, del verde e dell'arredo urbano. Il tutto finalizzato a realizzare una elevata qualità dell'ambiente urbano a cui corrisponde una migliore qualità della vita, per l'intera collettività.

Le finalità che il presente Regolamento Edilizio intende perseguire, sono quelle di conservare i valori più significativi del territorio da un punto di vista ambientale, paesaggistico, architettonico e nel contempo disciplinare le trasformazioni dello stesso, secondo criteri di compatibilità, sostenibilità, equità e di buona amministrazione nei confronti dei cittadini.

L'interpretazione delle seguenti norme deve quindi essere condotta nel rispetto dell'interesse generale, ed in quello dei singoli cittadini.

ART. 2 - ENTRATA IN VIGORE E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio conseguirà efficacia al momento dell'intervenuta esecutività del provvedimento di approvazione che verrà assunto dal Consiglio Comunale. Pertanto tutte le istanze presentate successivamente a tale data dovranno essere conformi alle norme contenute nel presente Regolamento. Esclusivamente per le varianti in corso d'opera e per quelle ricadenti nell'ambito di cui all'art. 83 comma 12 e 13 si applica il Regolamento edilizio vigente alla data di presentazione della prima istanza.

Dalla data di esecutività del provvedimento di approvazione del presente Regolamento Edilizio debbono intendersi abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate precedentemente dal Comune che risultino in contrasto o incompatibili con le presenti norme.

Le norme contenute nel presente Regolamento si applicano all'intero territorio comunale ed a tutti è fatto obbligo di rispettarle.

Le opere eseguite in difformità da quanto disciplinato dal presente Regolamento saranno assoggettate alle sanzioni previste dalla vigente normativa.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

ART. 3 – AGGIORNAMENTI ED INTERPRETAZIONI AUTENTICHE.

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono soggette a periodici aggiornamenti in relazione alle sopravvenute disposizioni di legge o di natura sovraordinata oppure in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.

Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, da adottarsi con le stesse procedure che hanno portato all'approvazione del presente atto, è titolato a fornire, la dove se ne ravvisi la necessità, interpretazioni autentiche in ordine a quanto disciplinato dal Regolamento Edilizio.

Il presente Regolamento è adeguato e conformato al Regolamento di attuazione dell'art. 216 LRT n. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed Edilizi per il Governo del Territorio approvato con DPGR n. 39/R del 24/07/2018.

ART. 4 - LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento costituisce fonte normativa secondaria e pertanto ne è dovuto il rispetto, ove non contrasti con fonti normative nazionali o regionali aventi forza di legge. Nel caso di sopravvenute modifiche introdotte da fonti normative sovraordinate, nelle more dell'adeguamento del presente Regolamento, dovrà farsi riferimento alle nuove disposizioni legislative.

Le norme tecniche di attuazione del vigente PRG prevalgono, in caso di contrasto, su qualsiasi norma del presente Regolamento ad eccezione di quelle che riportano la dizione "il presente articolo è norma di regolamento edilizio riportato al solo scopo di una corretta lettura delle norme urbanistiche" e delle norme derogatorie di cui all'art. 57, per la rilevanza sociale delle stesse, per le quali si fa sempre espresso riferimento alla norma e alle definizioni riportate sul Regolamento Edilizio.

ART. 5 - RISPETTO DEI DIRITTI DI TERZI

In ogni parte del presente Regolamento, qualsiasi sia l'argomento trattato, le prescrizioni delle medesime sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

TITOLO II – ATTIVITA' EDILIZIA

ART. 6 - PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI.

Le norme contenute nel presente Regolamento Edilizio fanno riferimento a procedimenti amministrativi di competenza dell'Amministrazione Comunale, in quanto inerenti a processi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio e dell'ambiente, subordinati al rilascio di permesso di costruire oppure sottoposti ad accertamento di conformità nel rispetto delle normative di legge vigenti, secondo le modalità ed i procedimenti individuati dalla normativa nazionale (DPR 380/2001 e s.m.i.) e dalla Legge Regionale n. 65 del 2014 e s.m.i., a cui si fa esplicito rinvio.

ART. 7- SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DI ISTANZE DIRETTE ALLA TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO.

Possono presentare richiesta di rilascio di titoli abilitativi o denuncia di inizio attività, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi i diritti di terzi, i soggetti di seguito elencati: il proprietario o i proprietari dell'immobile;il superficiario;l'enfiteuta;l'usufruttuario, il titolare del diritto di abitazione o d'uso, limitatamente alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria;il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria;il locatario e il comodatario, limitatamente



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

agli interventi di manutenzione straordinaria urgenti ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile; le aziende erogatrici di pubblici servizi; i concessionari di pubblici servizi. ogni altro soggetto all'uopo abilitato per legge.

In luogo del titolare, possono presentare l'istanza:

il delegato con apposito atto pubblico o scrittura privata autenticata, il procuratore, il mandatario; il curatore fallimentare; il commissario giudiziale; l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

Contestualmente alla presentazione dell'istanza dovrà essere dimostrato il possesso del titolo legittimante alla presentazione dell'istanza anche mediante autocertificazione, da rendersi nei modi e nei termini di legge.

ART. 8 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE E DOCUMENTAZIONE MINIMA DA ALLEGARE.

Per la presentazione delle istanze, dovrà essere utilizzata apposita modulistica, approvata dalla Regione Toscana scaricabile dal sito del Comune o da quello della Regione Toscana. La stessa dovrà essere corredata dalla documentazione minima prevista per legge e elencata nei modelli in relazione ai progetti dei diversi tipi di intervento.

I singoli elaborati, atti o documenti costituenti il progetto devono avere le caratteristiche di cui ai commi che seguono.

1 - CERTIFICAZIONI, DICHIARAZIONI, NN.OO. E SIMILI

Devono essere allegate al progetto, quando necessarie in funzione dell'intervento progettato, le seguenti certificazioni, dichiarazioni, nulla od atti:

Titolo di proprietà o atto notorio attestante la proprietà;

Documentazione sulla destinazione d'uso, in atto o passata, nei casi in cui detto elemento assuma rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato.

Programma di miglioramento ambientale di cui alla L.R.T. 65/2014 e s.m.i., in tutti i casi in cui il medesimo sia prescritto dalla norma regionale.

Nulla osta rilasciato dalla competente Soprintendenza, nel caso di interventi su immobili vincolati ai sensi della ex L. 1089/39, oggi D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

2 - RELAZIONI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il progetto deve sempre essere corredata dalla seguente documentazione:

Relazione tecnico illustrativa contenente l'identificazione dell'immobile, l'illustrazione del progetto, con riferimento alle norme che si intendono applicare (Regolamento Edilizio, NTA del PRG o del RU, normative nazionali e regionali) gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto. La stessa relazione dovrà inoltre contenere le caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati nell'intervento.

Documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo. Per gli interventi di nuova costruzione o ricadenti in zona a vincolo paesaggistico, che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e

l'intorno, la documentazione fotografica dovrà essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente riguardanti immobili di valore storico architettonico, la documentazione fotografica di dettaglio dovrà essere estesa a tutti gli elementi menzionati in detta analisi o comunque significativi ai fini della valutazione della



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

qualità del progetto. L'elaborato fotografico deve riportare i punti di ripresa ed essere datato e controfirmato dal tecnico e dal proprietario

Quando necessario in funzione dell'intervento progettato, il progetto deve inoltre essere corredato dalle seguenti ulteriori relazioni:

Relazione illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, corredata della relativa documentazione illustrativa ed esplicita dichiarazione di conformità, in tutti i casi in cui l'intervento, per sua natura o per l'uso dei locali, sia soggetto alla normativa in questione.

Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente in materia, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima.

Quando l'intervento sia soggetto a CILA o SCIA, ai sensi della L.R.T 65/2014, dovrà essere prodotto elaborato contenente la dimostrazione del calcolo effettuato per la determinazione degli oneri dovuti.

3 - ELABORATI RELATIVI ALLO STATO ATTUALE

La rappresentazione grafica dello stato attuale deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:

Estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.

Planimetria in scala 1:200 o 1:100 con indicazione:

Delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo.

Delle strade, dei parcheggi, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.);

Delle aree a giardino e delle alberature di medio e alto fusto;

Delle aree edificabili e delle aree inedificabili al fine della verifica degli indici (in questo caso il rilievo deve essere eseguito con apposita strumentazione).

Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio).

Pianta di ogni piano dell'edificio (o dell'unità immobiliare interessata dal progetto) nella scala minima 1:100, complete di:

quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata;

indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori;

indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto aereo-illuminante;

Sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa

rappresentazione altimetrica dell'edificio, o dell'unità immobiliare interessata al progetto (almeno una sezione deve essere eseguita sul vano scala se presente), con indicazione dell'altezza dell'edificio, della altezza interna netta di ciascun piano nonché delle altezze minima e massima di eventuali porzioni con copertura inclinata. Nel caso di nuove



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

costruzioni, o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni dovranno inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui. Potrà ammettersi una rappresentazione grafica semplificata delle sezioni, con la sola indicazione delle altezze interne, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, per loro natura non suscettibili di comportare modificazioni della sagoma.

Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, potrà omettersi la rappresentazione dei prospetti che non siano interessati da modifiche. Sempre per detti interventi, quando i medesimi siano di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, potrà ammettersi che la rappresentazione sia limitata alla porzione di prospetto interessata dall'intervento, fermo restando, in ogni caso, l'obbligo di fornire una idonea rappresentazione delle facciate mediante la documentazione fotografica.

Eventuali particolari architettonici e decorativi nella scala più idonea alla loro rappresentazione.

4 - ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI PROGETTO

La rappresentazione grafica dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:

Planimetria generale in scala 1:200 o 1:100, con perimetrazione dell'opera progettata ed indicazione delle distanze della medesima dagli edifici adiacenti, dai confini, dalla viabilità, ecc.

Profili come già indicato al punto 3 lettera c).

Tavola dei valori urbanistici contenente:

rappresentazione schematica del terreno, dell'edificio, degli spazi per parcheggi nonché di ogni altro elemento la cui estensione sia rilevante ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, scomposti in figure geometriche elementari debitamente quotate;

esplicazione analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dal PRG o da altre norme vigenti;

comparazione dei valori di progetto con quelli ammessi dal PRG, dal presente Regolamento o dalle norme di riferimento.

Pianta per ogni piano, come indicato al punto 3 lettera d).

Sezioni, come già indicato nel punto 3 lettera e).

Prospetti, come già indicato al punto 3 lettera f).

Eventuali particolari architettonici e decorativi, come già indicato al punto 3 lettera g).

Progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del PRG o dal presente Regolamento.

Elaborati atti a dimostrare l'assenza delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno, in tutti i casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela.

Verifica sul rispetto della normativa per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo di cui all'art. 16 del DPGR 2/2007

5 - ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI SOVRAPPOSIZIONE

La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:

Planimetria in scala 1:200 o 1:100 derivante dalla sovrapposizione degli ingombri di cui al



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

punti 3 lettera b) e del punto 4 lettera a), con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica dell'ingombro planimetrico dell'edificio).

Profili derivanti dalla sovrapposizione di quelli di cui al punto 3 lettera c) e del punto 4 lettera b), con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica del profilo altimetrico dell'edificio).

Pianta di ogni piano, derivante dalla sovrapposizione tra quelle di cui al punto 3 lettera d) e del punto 4 lettera d), con colorazione convenzionale in giallo e rosso.

Sezioni, derivanti dalla sovrapposizione tra quelle di cui al punto 3 lettera e) e del punto 4 lettera e).

Prospetti, derivanti dalla sovrapposizione tra quelli di cui al punto 3 lettera f) e del punto 4 lettera f), con colorazione convenzionale in giallo e rosso.

ART. 9 - COMMISSIONE EDILIZIA.

(Competenze, composizione, nomina, durata in carica, convocazione, funzionamento e compensi)

Con delibera di Giunta Comunale può essere istituita la commissione edilizia quale organo consultivo chiamato ad esprimersi su Permessi di Costruire e/o su progetti di rilevanza urbanistica ed edilizia da attuarsi sul territorio Comunale. La sua istituzione è facoltativa per l'Amministrazione in relazione a quanto disposto dall'art. 148 della L.R. n. 65 del 10 novembre 2014

La Commissione Edilizia, qualora nominata, non deve essere sentita relativamente alle richieste di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 31 e seguenti della Legge n. 47 del 28.02.1985; dell'art. 39 e seguenti della Legge n. 724 del 23.12.1994 e della L.R. n. 53 del 20/10/2004, fermo restando l'obbligo dell'esame da parte della Commissione Comunale per il paesaggio, delle richieste di Permesso di costruire in Sanatoria, riguardante opere abusivamente eseguite in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ed ambientale.

La Commissione Edilizia è costituita da membri di diritto e da membri designati con Decreto del Sindaco che restano in carica due anni (rieleggibili una sola volta) e comunque fino alla nomina dei loro sostituti, che dovrà avvenire entro e non oltre sei mesi dalla data di scadenza.

Sono membri designati dal Sindaco: un architetto, un ingegnere, un geologo, un geometra, un agronomo forestale, all'uopo individuati tra gli appartenenti ai rispettivi albi professionali.

Non possono far parte contemporaneamente della Commissione Edilizia, i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di terzo grado, l'adottante e l'adottato. I membri designati non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale. Non possono inoltre far parte della Commissione edilizia i parenti entro il quarto grado di professionisti incaricati dall'Amministrazione per la redazione di Strumenti di Pianificazione (PS) o atti di governo (Regolamento Urbanistico, Piani Complessi d'intervento, Piani Attuativi).

Esercita funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un dipendente comunale dell'area urbanistica, nominato di volta in volta dal Presidente della Commissione.

Alla convocazione della Commissione Edilizia, provvede il Responsabile dell'Ufficio e Assetto del Territorio, mediante invio per PEC o con l'invio di e-mail.

Per la validità delle riunioni della Commissione è necessaria la partecipazione di almeno il



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

50% più uno dei componenti. In caso di assenza del Presidente, assume la presidenza il Commissario più anziano un suo delegato, dipendente dell'Area Urbanistica e Assetto del Territorio

Il parere della Commissione Edilizia viene espresso a maggioranza ed in caso di parità prevale il voto del Presidente. Tale parere è consultivo, non costituendo infatti presunzione all'emissione del titolo abilitativo necessario alla realizzazione dell'intervento richiesto, la cui emanazione è riservata al Responsabile dell'Area.

E' facoltà del responsabile dell'Area di dissentire dal parere espresso dalla Commissione Edilizia. In tale ipotesi, dovrà darne comunicazione, al Sindaco, per l'esercizio delle funzioni di controllo e all'interessato, secondo le procedure ed i termini previsti dall'art. 10 bis della legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, prima dell'emissione del provvedimento di definitivo di diniego, che dovrà contenere in maniera dettagliata ed esaustiva, le motivazioni che hanno indotto a dissentire da tale parere.

Ai componenti partecipanti alle sedute della Commissione Edilizia, verrà corrisposto un gettone di presenza, il cui importo sarà stabilito in relazione alle disposizioni di leggi vigenti.

ART. 10 - INTERVENTI ESCLUSI DALL'ESAME DA PARTE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

Sono esclusi dall'esame da parte della Commissione Edilizia, purché non ricadenti in zona A di PRG, o riferiti ad immobili vincolati ai sensi ex L. 1089/39, o in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, i progetti riguardanti interventi edilizi che prevedono:

nuove costruzioni o ampliamenti di fabbricati esistenti la cui volumetria risulti inferiore o uguale a mc. 100;

varianti in corso d'opera, che possono prevedere anche incrementi volumetrici, contenuti entro il limite sopra indicato;

realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Sono escluse dall'esame da parte della commissione edilizia le istanze di proroga e/o rinnovi di permessi di costruire, nel caso in cui non siano intervenute modifiche legislative e/o regolamentari, rispetto al momento del rilascio del titolo abilitativo originario

ART. 11 - ITER AMMINISTRATIVO DELLE PRATICHE RIGUARDANTI INTERVENTI EDILIZI

Ogni Permesso a Costruire e/o accertamento di conformità di cui all'art. 209 della L.R. 65/14 dovrà contenere al suo interno un'adeguata istruttoria, redatta a cura di tecnico dell'ufficio edilizia, al fine di consentire al responsabile del procedimento di poter determinare in merito all'accoglimento e/o al diniego dell'istanza presentata.

Le S.C.I.A. potranno essere: verificate a campione mediante procedura a sorteggio per una percentuale non inferiore al 10% delle pratiche presentate oppure su espressa richiesta del responsabile del procedimento e per limitato periodo temporale tutte soggette a verifica completa, entro trenta giorni dalla presentazione.

L'esame delle domande, 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.

ART. 12 - COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO.

Per l'esercizio delle funzioni riguardanti la compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio e per gli interventi che comportino modifiche all'aspetto esteriore degli immobili di particolare valore storico, culturale, architettonico od estetico o ricadenti nelle zone A di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 la Commissione Edilizia,



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

qualora nominata, è integrata da tre membri, nominati dalla Giunta Comunale e scelti tra gli esperti in materia paesaggistica ed ambientale i cui requisiti sono individuati dal 6° comma dell'art. 153 della Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014.

Le deliberazioni di nomina degli esperti della Commissione per il Paesaggio, sono corredate dai curricula, dei membri designati, attestanti il possesso dei requisiti di idoneità richiesti.

I membri della Commissione Comunale per il paesaggio rimarranno in carica per un periodo di cinque anni e comunque fino alla nomina dei loro sostituti, che dovrà avvenire entro il termine massimo di sei mesi dalla data di scadenza.

Per la validità della Commissione Comunale per il paesaggio è necessaria la partecipazione di almeno due membri aggregati. La Commissione formula il proprio parere sotto il duplice profilo di competenza. Se tale parere viene espresso a maggioranza, lo stesso deve recare menzione dei voti e delle motivazioni espresse dai membri aggregati.

Anche ai membri aggregati, spetterà lo stesso trattamento economico riservato ai componenti della commissione edilizia.

Non possono far parte della stessa commissione, i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di terzo grado, l'adottante e l'adottato. I membri nominati non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale. Non possono inoltre far parte della Commissione edilizia i parenti entro il quarto grado di professionisti incaricati dall'Amministrazione per la redazione di Strumenti di Pianificazione (PS) o atti di governo (Regolamento Urbanistico, Piani Complessi d'intervento, Piani Attuativi).

Nel caso in cui l'amministrazione Comunale non dovesse istituire la Commissione Edilizia, le funzioni della commissione comunale per il paesaggio verranno svolte da un collegio composto dai tre membri nominati dal Comune, che verrà convocata dal Responsabile dell' A.O. Urbanistica e per la cui validità sarà necessaria la partecipazione di almeno due componenti. Nel caso in cui il parere non venga espresso all'unanimità, dovrà essere fatta menzione nel verbale delle motivazioni espresse dai componenti del collegio.

ART. 13 - SOSTITUZIONE DI MEMBRI DIMISSIONARI.

In caso di dimissioni di un membro elettivo, per la sua sostituzione si provvederà con le stesse procedure seguite per la sua nomina. Il nuovo componente rimarrà in carica fino alla scadenza della Commissione.

Saranno inoltre considerati dimissionari, i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute consecutive.

ART. 14 - OPERE DA ESEGUIRSI CON PROCEDURA D'URGENZA.

Potranno essere iniziate in assenza permesso di costruire o S.C.I.A.:

le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;

le opere che presentino documentabile carattere di necessità ed urgenza.

Nei casi di cui alla lettera b), entro 24 ore deve essere data comunicazione al Sindaco, mediante PEC o in alternativa tramite protocollo dell'Ente, dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle medesime nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza. Nei successivi 15 giorni l'interessato provvederà ad integrare la comunicazione con regolare richiesta di permesso di costruire, oppure con la presentazione di denuncia di inizio attività, in relazione al tipo di intervento da eseguire. Per gli edifici posti in centro storico o di valore storico e per le opere da realizzare in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004, le opere urgenti dovranno



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

limitarsi alle opere di primo approntamento in forma provvisoria.

Alle disposizioni di cui al comma precedente può farsi eccezione per le opere non sanzionabili di cui al primo comma dell'art. 10 della L. 47/85 e cioè, per le opere eseguite in assenza di titolo abilitativi, in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

ART. 15 – TITOLI IDONEI ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI.

Si fa riferimento a quanto previsto dagli art. 2, 3 e 10 del DPR 380/01 e dagli art. 134-135-136 della L.R. n. 65/14, fatti salvi gli interventi non soggetti ad alcun titolo (attività libera).

ART.16 –NECESSITA' DI ACQUISIRE PREVENTIVAMENTE ATTO DI ASSENSO, AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE O AUTORIZZAZIONE DELLA SOPRINTENDENZA.

Per la realizzazione di interventi edilizi su immobili o interessanti aree sottoposte a vincoli sovraordinati, è necessaria la preventiva acquisizione di atti di assenso comunque denominati, rilasciati dalle competenti autorità, ed in particolare nei seguenti casi:

interventi edilizi, da eseguire su immobili ricadenti nelle zone A di cui al D.M. 2 aprile 1968,

n. 1444, o su immobili che, pur non ricadendovi, siano giudicati meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico, comportanti una modifica all'aspetto esteriore dei luoghi, potranno essere eseguiti previa acquisizione

di preventivo e vincolante atto di assenso rilasciato dal Comune di Pescia, a seguito di esame favorevole da parte della Commissione per il Paesaggio. Sono giudicati meritevoli, e quindi sottoposti a procedura di atto di assenso, gli edifici ricadenti in sottozona B(0) – Residenziale di conservazione tipologica;

interventi edilizi comportanti mutamento all'esteriore aspetto dei luoghi, da eseguire su immobili ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ed ambientale, potranno essere realizzati soltanto dopo aver acquisito la prescritta autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/04;

interventi edilizi da eseguire su immobili vincolati ai sensi dell'ex L. 1089/39, oggi D.Lgs 42/2004, potranno essere eseguiti soltanto dopo l'approvazione del progetto da parte della Soprintendenza;

Non è richiesta l'acquisizione di atto di assenso per quelli immobili che pur ricadendo in centro storico (zone A o ad esse assimilabili) o siano giudicati meritevoli di analoga tutela, siano anche oggetto di procedura di Autorizzazione paesaggistica o di nulla osta ex 1089/89.

Non sono soggetti all'acquisizione dell'Autorizzazione Ambientale gli interventi di cui all'Allegato A del DPR n. 31/2017.

Non è necessaria l'acquisizione dell'atto di assenso per le sanatorie presentate ai sensi dell'art. 31 e seguenti della Legge n. 47 del 28.02.1985; dell'art. 39 e seguenti della Legge n. 724 del 23.12.1994 e della L.R. n. 53 del 20/10/2004

E' fatto obbligo dell'esame da parte della Commissione Comunale per il paesaggio, delle richieste di Permesso di costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. 65/2014, riguardante opere abusivamente eseguite in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ed ambientale e in zona centro storico o ad esso assimilato.

ART. 17 – PIANI CONVENZIONATI (PUC)

Sulle aree non urbanizzate indicate negli strumenti urbanistici con apposita simbologia, come soggette a Piani Convenzionati, l'edificazione è condizionata all'adozione da parte



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

del Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Territorio, di un Piano Convenzionato a norma dell'art. 28 della Legge 1150/42, secondo le indicazioni dei Programmi d'Attuazione salvo i casi per cui è previsto il rilascio di Concessione Convenzionata.

I PC possono disciplinare:

piani di lottizzazione con destinazione residenziale o produttiva (industriale, artigianale, agricola, ecc...) o mista;
piani per attività di interesse pubblico (attrezzature commerciali, alberghiere, turistiche, sportive, ecc...)

Il PC di lottizzazione, oltre alle indicazioni tecniche e normative, necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera, dovrà specificatamente indicare:

le aree da cedere al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnate dal corrispondente elenco catastale;
le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione ed il riparto degli oneri corrispondenti;
la suddivisione dell'area di PC in lotti di intervento con tutte le indicazioni normative, tipologiche, planivolumetriche per l'esatta definizione dei singoli fabbricati;
la destinazione d'uso di tutti gli edifici o delle singole parti;
i tempi di attuazione;
ogni altro impegno ed onere convenuto nel pubblico interesse.

Il PC per attività di interesse pubblico, oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera, dovrà specificamente indicare quanto precisato al precedente comma terzo, lettere a), e), e, in corrispondenza delle restanti lettere, quanto appresso:

le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e il riparto degli oneri corrispondenti in base alle dimensioni minime inderogabili stabilite dalle N.T.A. del vigente P.R.G.;
la suddivisione dell'area del PC in lotti e comparti di intervento con tutte le indicazioni planivolumetriche e normative per l'esatta definizione delle varie attrezzature, servizi, impianti, fabbricati ecc...;
la destinazione d'uso di tutti gli impianti, i fabbricati ecc... o loro parti;
il testo della convenzione, che dovrà espressamente prevedere quanto indicato al comma terzo, lettera f) del presente articolo considerando che il regime di gestione dovrà assicurare l'equo uso sociale dei servizi;
le modalità di esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita, costituzione di diritti reali, locazione.

ART. 18 – COMPARTI URBANISTICI (C/U)

Comprendono aree di intervento urbanistico riferite a parti del territorio comunale assoggettate ad espansione edilizia, comprensive in tali casi, sia della superficie fondiaria Sf, come anche delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Esse sono individuate nelle Tavole del vigente P.R.G. con specifica perimetrazione e con numero progressivo.

Entro tali comparti si opera attraverso le unità minime di intervento edilizio che



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di individuare sempre e comunque nel rispetto del perimetro del comparto urbanistico e dell'autonoma funzionalità delle unità minime. Ritenendo per autonoma funzionalità, la capacità di prevedere uno sviluppo in grado di relazionarsi sia con il tessuto urbano esterno al comparto, che con la residua porzione di comparto al momento non interessata dall'intervento, rispetto alla quale dovrà essere conservata e garantita la possibilità futura di sviluppo ed articolazione in relazione alle infrastrutture esistenti ed a quelle previste nel sub-comparto che andrà a svilupparsi per primo. Resta inteso tali unità minime, dovranno prevedere a fronte degli insediamenti previsti, opere di urbanizzazione in maniera funzionale e proporzionale a quelle previste nell'intero comparto.

Sulla base delle prescrizioni contenute nel "piano di assetto urbanistico unitario" (PAU) , il piano si attua per intervento edilizio diretto.

Per questi comparti l'assetto planivolumetrico (perimetri edilizi interni, altezze dei singoli fabbricati, tracciati stradali, opere di urbanizzazione), definito nelle schede allegate (Piani Norma), non è da considerarsi rigorosamente prescrittivo; i parametri dimensionali, tipologici e funzionali nonché la destinazione d'uso degli interventi previsti, così come sono definiti nelle schede allegate alle N.T.A. del vigente P.R.G., sono invece da ritenersi prescrittivi.

ART. 19 – PIANI DI ASSETTO URBANISTICO UNITARIO (PAU)

I singoli proprietari consorziati o, in assenza di accordo tra i proprietari, l'Amministrazione Comunale, sulla base degli elementi riportati nelle tavole di piano e dei Piani Norma allegati alle norme e relativi ad ogni "comparto urbanistico" (C/U), redigono un "piano di assetto urbanistico unitario", approvato dalla Giunta Comunale, ove sono specificati:

la ripartizione catastale esistente ed i nuovi accatastamenti;

la redistribuzione delle quote edilizie e degli oneri per le opere di urbanizzazione in base alle superfici catastali preesistenti;

l'eventuale definizione delle "unità minime di intervento";

le convenzioni tipo che regolano i comportamenti dei singoli operatori nell'attuazione del piano di comparto;

la programmazione temporale degli interventi.

È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di applicare quanto previsto dall'art. 23 della legge n. 1150/1942 sui comparti edificatori.

Il Piano di Assetto Urbanistico Unitario (PAU) può interessare sia l'intero comparto urbanistico, così come perimetrato nelle tavole di PRG, oppure parti di esso definite dall'Amministrazione Comunale di concerto con i proprietari interessati. Tali parti dovranno essere individuate in modo da garantire una autonoma funzionalità, intesa come capacità di prevedere uno sviluppo in grado di relazionarsi sia con il tessuto urbano esterno all'area che con la residua porzione di area al momento non interessata dall'intervento e rispetto alla quale dovranno essere conservate e garantite possibilità di futuro sviluppo ed articolazione, in relazione alle infrastrutture esistenti ed a quelle previste nell'area che andrà a svilupparsi per prima. . Resta inteso tali parti, dovranno prevedere a fronte degli insediamenti previsti, opere di urbanizzazione in maniera funzionale e proporzionale a quelle previste nell'intero comparto.

La diversa collocazione e perimetrazione di aree di uso pubblico indicate nei Piani Norma prevale sulle perimetrazioni delle stesse indicate nelle tavole di P.R.G. all'interno dei Comparti Urbanistici (C/U).



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

ART. 20 – PIANI DI RECUPERO (PR)

I PR sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale ed adottati dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Urbanistica nell'ambito delle "zone di recupero".

Le presenti norme individuano complessi edilizi, isolati ed aree per i quali il rilascio della concessione o la presentazione della DIA, per interventi di ristrutturazione edilizia, è subordinata alla formazione dei PR.

Oltre alle aree indicate nella cartografia di P.R.G., nell'ambito delle "zone di recupero" possono essere individuati, con Deliberazione del Consiglio Comunale, immobili, complessi edilizi, isolati ed aree per i quali il rilascio del Permesso di costruire subordinato alla formazione dei PR.

Proposte di PR possono essere inoltre presentate anche da privati proprietari singoli o riuniti in consorzio qualora rappresentino, la maggioranza assoluta dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, stipulando apposita convenzione che deve essere approvata con deliberazione consiliare.

Nel caso in cui i proponenti non rappresentino la totalità delle aree interessate dal piano, per la sua attuazione dovranno essere seguite le procedure previste dall'art. 107 della L.R. n. 65/2014.

I PR si attuano nell'ambito delle previsioni del piano.

Quando in sede di formazione del PR tali norme risultano inadeguate o non rispondenti potranno essere modificate con l'adozione di un PR in variante allo strumento urbanistico generale.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera – sia di competenza pubblica che di iniziativa privata – comprese nel PR, questo dovrà specificamente comprendere:

gli edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature ed impianti di interesse pubblico eventualmente da acquisire al patrimonio pubblico con corrispondente elenco catastale ed i costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla ex legge 10/77 e successive disposizioni regionali;

l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e le

modalità di riparto degli oneri corrispondenti specificando quelle cui sono tenuti i proprietari e quelle cui è tenuta l'Amministrazione Comunale;

l'indicazione degli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico da attuare mediante PCE e la valutazione degli oneri corrispondenti;

la documentazione dei valori edilizi dei singoli edifici, l'individuazione delle tipologie edilizie, tecnologiche, morfologiche in seguito al rilievo in scala adeguata ed alla lettura del patrimonio edilizio interessato dal piano di recupero;

la riorganizzazione delle relazioni con il contesto urbano in seguito ad uno studio storico, morfologico ed ambientale;

l'indicazione delle unità minime e delle categorie di intervento ammesse;

l'indicazione dei fabbricati e delle aree sottoposte ad interventi convenzionati (CC) e le eventuali convenzioni tipo ai sensi dell'art. 8 della L.R.T. 57/85 e s.m.i.;

il piano finanziario degli interventi previsti;

le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi privati e di quelli cui deve provvedere



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

l'Amministrazione Comunale;

l'indicazione degli strumenti di legge ai quali ricorrere per l'attuazione delle previsioni del PR e le modalità sostitutive da parte dell'Amministrazione Comunale in caso di inadempienza dei privati tenuti all'attuazione degli interventi;

l'indicazione dei tempi di validità del PR;

le norme di attuazione del P.R.

Art. 21 – INTERVENTI EDILIZI DIRETTI MEDIANTE PERMESSO DI COSTRUIRE (pc) E PERMESSO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA (PCC)

Nelle aree urbanizzate e non soggette all'obbligo della predisposizione di piani attuativi (PP, PEEP o PIP, PC o PR) ed in tali aree, quando dotate dei suddetti strumenti urbanistici, possono essere rilasciate dal Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata, sentito il parere della Commissione Edilizia se costituita, il Permesso di Costruire (PC) ed i Permessi di Costruire Convenzionati (PCC), sulla base di convenzione i cui contenuti sono fissati dall'Amministrazione Comunale con apposite delibere della Giunta Comunale.

Le aree soggette a Permesso di costruire convenzionato (PCC) sono indicate nelle tavole di

con apposita perimetrazione e contrassegnate con numero progressivo. Si opera tramite intervento edilizio diretto per demolizione e ricostruzione nell'ambito del volume esistente, in caso di nuova edificazione o in osservanza degli indici di fabbricabilità e/o utilizzazione fondiaria corrispondenti alla sottozona indicata con apposito simbolo. Il Permesso di Costruire Convenzionato deve garantire la realizzazione di un progetto edilizio rispondente alle indicazioni dettate – per situazioni di particolare interesse urbanistico – in margine agli articoli corrispondenti alle specifiche sottozone. Il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato è subordinato alla preventiva approvazione, da parte della Commissione Edilizia, se nominata, e della Commissione Urbanistica, di un "progetto planivolumetrico". Il progetto planivolumetrico da redigere alle scale 1:500 – 1:200 deve rendere espliciti i contenuti del progetto di massima per quanto riguarda l'inserimento nel contesto ambientale, le opere di urbanizzazione, le destinazioni d'uso, la modellazione dell'edificio, i materiali, le opere d'interesse pubblico e le aree da lasciare all'uso pubblico.

Gli elaborati del progetto planivolumetrico eventualmente da integrare, a discrezione della Commissione, dovranno essere, indicativamente:

planimetria, profili e sezioni in scala 1:500 per la lettura del contesto ambientale e delle opere di - urbanizzazione primaria (parcheggi, verde elementare, impianti a rete, percorsi e spazi di uso pubblico);

documentazione fotografica;

piante, progetti, profili, sezioni in scala 1:200 recanti le soluzioni distributive e le destinazioni d'uso ai piani, con particolare riferimento al piano terra ed alle destinazioni

d'interesse pubblico (parcheggi, verde elementare eventuale, porticati e passaggi pedonali);

inserimento fotorealistico del progetto con elaborazione rendering;

indicazione sui materiali e colori delle facciate;

schema della convenzione, la quale deve prevedere:

la realizzazione, secondo i tempi concordati, delle opere di pubblico interesse in relazione alle fasi di attuazione del progetto;

la cessione della titolarità o dei diritti reali di godimento sulle aree di interesse pubblico.

L'Amministrazione Comunale può rilasciare (PC) e (PCC) secondo il primo comma del



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

presente articolo, anche per le aree in cui l'urbanizzazione primaria sia prevista nel Programma Triennale degli investimenti oppure nel caso in cui il soggetto proponente si obblighi e si impegni ad eseguirle contemporaneamente alla costruzione del fabbricato.

ART. 22 – PROGETTI COMUNALI ESECUTIVI (PCE)

Per la realizzazione di edifici, opere ed attrezzature pubbliche, per l'utilizzazione di aree libere pubbliche, il restauro e la manutenzione di spazi o edifici pubblici, l'attrezzatura di aree a parco, nell'ambito delle previsioni del P.R.G. su terreni del demanio o patrimonio comunale di cui il Comune ha la disponibilità, l'Amministrazione Comunale può redigere dei Progetti Comunali Esecutivi che vengono deliberati dal Giunta Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia se nominata.

ART. 23 - PROCEDURE, GARANZIE E MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI.

Secondo quanto previsto dall'art. 16 del DPR 380/2001 e della L.R. 65/2014 il concessionario, in alternativa al pagamento dei soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (con esclusione del contributo sul costo di costruzione se dovuto) e fino alla concorrenza dei medesimi, può chiedere di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione, secondo le modalità appresso indicate e nel rispetto delle procedure per la realizzazione delle opere pubbliche, ed è facoltà del Comune accettare la richiesta.

L'istanza di scomputo dovrà essere presentata contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire. Alla stessa dovrà essere allegato il progetto completo delle opere da eseguirsi redatto da un tecnico abilitato comprendente una relazione sull'intervento nonché un computo metrico estimativo, redatto sulla base dei prezzi desunti dall'ultimo bollettino tecnico degli Ingegneri della Provincia di Pistoia disponibile alla data di presentazione della richiesta di Permesso di Costruire.

In caso di variazione dei prezzi intervenuta fra la data di presentazione del computo metrico estimativo e la data del rilascio del Permesso, l'interessato e/o il Comune potrà richiedere una revisione delle opere ammesse a scomputo mediante la presentazione di un nuovo Computo metrico estimativo.

Il progetto dovrà comunque riguardare opere di urbanizzazione previste dallo strumento urbanistico e si dovrà riferire ad opere completamente finite e funzionali.

Non potranno essere prese in considerazione richieste relative alla manutenzione quali, ad esempio, asfaltatura di strade, ripristino tubazioni, ecc.

La richiesta verrà istruita congiuntamente alla domanda di Permesso di Costruire e, in caso di approvazione, l'esecuzione delle opere verrà autorizzata mediante altro Permesso di Costruire convenzionato o in alternativa con Deliberazione di Giunta Comunale comunque soggetta a stipula di atto di convenzione

Il concessionario, a garanzia dell'esecuzione delle opere a scomputo, dovrà produrre polizza fidejussoria di importo pari all'importo dei lavori, maggiorato del 50%.

Il soggetto richiedente dovrà, prima dell'inizio dei lavori, prendere contatti con l'Ufficio Lavori Pubblici per la definizione delle modalità e dei tempi di intervento e con gli enti erogatori dei servizi Enel, Telecom, Gas, Acquedotto e Fognature, se interessati all'opera da eseguire.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere comunicato il nominativo del Direttore dei Lavori, del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione e della Ditta incaricata della realizzazione dei lavori, che dovrà possedere tutti i requisiti di legge per l'assunzione di appalti di opere pubbliche.

Contestualmente alla comunicazione di inizio e di fine dei lavori, dovrà essere prodotto il D.U.R.C. (Documento unico di Regolarità Contributiva) delle ditte che interverranno nei lavori.

Le opere devono essere eseguite e completamente ultimate entro la fine dei lavori e comunque non oltre il termine di validità del provvedimento abilitante.

La data di ultimazione dei lavori dovrà risultare da apposita dichiarazione del concessionario e del Direttore dei lavori dallo stesso incaricato.

Nel caso di ritardi nell'ultimazione delle opere a scomputo rispetto alla scadenza suddetta, saranno applicate dalla data di ultimazione lavori consentita le sanzioni previste dal Capitolato Speciale d'Appalto per opere pubbliche. Ulteriori e più precise modalità di applicazione delle sanzioni suddette saranno indicate nella convenzione da stipularsi tra il concessionario e l'Amministrazione Comunale.

All'atto di ultimazione dei lavori, previa presentazione di certificato di regolare esecuzione delle opere da parte del Direttore dei Lavori nonché del certificato di collaudo, l'Ufficio Lavori pubblici a seguito di sopralluogo di verifica rilascerà verbale di accettazione e si procederà alla consegna delle opere stesse al Comune. A garanzia delle opere collaudate le polizze fidejussorie possono essere svincolate solo trascorsi 6 mesi dall'avvenuto collaudo.

Qualora le opere proposte dal concessionario insistano su area non di proprietà del Comune il concessionario dovrà provvedere a cedere al Comune anche le aree interessate dall'intervento e, nel caso di infrastrutture a rete quali ad esempio tubazioni e/o canalizzazioni, potrà essere presa in considerazione, in luogo della cessione dell'area, la costituzione di un diritto di servitù a favore del Comune.

Tutte le spese di frazionamento catastale (compreso il tipo mappale) e quelle per la stipula dell'atto di cessione delle aree, faranno interamente carico al soggetto promotore.

Fino alla data di trasferimento delle opere realizzate a favore del Comune, la funzionalità e la manutenzione delle opere di urbanizzazione eseguite faranno interamente carico al soggetto realizzatore.

Il mancato rilascio del certificato di collaudo sarà causa ostativa alla dichiarazione di abitabilità o di agibilità dell'immobile a cui l'intervento si riferisce.

Qualora all'atto del collaudo i lavori non rispondessero alle norme tecniche impartite, con provvedimento motivato si procederà all'incameramento della somma garantita che sarà utilizzata per rendere le opere funzionali, salva la restituzione delle somme non utilizzate.

Nel caso in cui lo scomputo venga richiesto in corso di esecuzione dei lavori, la richiesta da parte dell'interessato non sospende il pagamento delle rate di contributo eventualmente in scadenza secondo quanto disposto in forza del Permesso di Costruire.

In tali casi si provvederà ad autorizzare, con apposita Determinazione Dirigenziale, il rimborso di quanto eventualmente già versato nei limiti della somma ammessa a scomputo, compatibilmente con le esigenze di cassa.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

La realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione è regolamentata per ogni altro aspetto non contemplato dal presente articolo dalle norme vigenti in materia di appalto di opere pubbliche.

TITOLO III – DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

ART. 24 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono opere di urbanizzazione primaria :
strade residenziali, piazze, piste pedonali ciclabili;
spazi di sosta e parcheggio, esclusa la viabilità di accesso;
fognature;
rete idrica;
rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
pubblica illuminazione;
spazi di verde attrezzato.

Per quanto attiene al dimensionamento delle opere suddette, dovrà farsi riferimento a quanto previsto dal DM 02.04.1968, pubblicato sulla G.U. n. 97 del 16.04.1968 e dagli strumenti sovraordinati quali Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico e Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia.

In sede di redazione degli Strumenti di Pianificazione Territoriale e degli Atti di Governo del Territorio, dovrà essere verificato il rispetto della dotazione minima delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione suddette. Tali aree dovranno essere opportunamente rappresentate ed esattamente individuate all'interno dell'area oggetto di intervento.

ART. 25 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Sono opere di urbanizzazione secondaria:
asili nido e scuole materne;
scuole dell'obbligo;
mercati di quartiere;
uffici comunali;
chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
impianti sportivi di quartiere;
centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
aree verdi di quartiere;
strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono realizzate dall'Amministrazione Comunale direttamente oppure dai privati (operatori singoli e associati, consorzi, cooperative, enti, ecc..), sulla base di convenzioni da stipulare con l'Amministrazione Comunale.

Per quanto attiene al dimensionamento delle aree destinate alla realizzazione delle opere suddette, dovrà farsi riferimento a quanto previsto dal DM 02.04.1968, pubblicato sulla G.U. n. 97 del 16.04.1968 e dagli strumenti sovraordinati quali Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana e Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

In sede di redazione degli Strumenti di Pianificazione Territoriale e degli Atti di Governo del Territorio, ove sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, dovrà essere verificato il rispetto della dotazione minima delle aree, in relazione ai parametri suddetti e le stesse dovranno essere opportunamente rappresentate ed esattamente individuate all'interno dell'area oggetto di intervento.

Nel caso in cui il piano attuativo non preveda la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria le stesse verranno monetizzate sulla base delle tariffe vigenti.

ART. 26 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA TERRITORIALE

Le opere di urbanizzazione secondaria territoriale ai sensi dell'art. ex 17 della Legge 765/1967 sono:

le attrezzature per l'istruzione superiore;
le attrezzature sanitarie e ospedaliere;
le attrezzature per il tempo libero d'interesse urbano e territoriale, i parchi territoriali, gli impianti sportivi pubblici di interesse urbano e territoriale.

Le opere di urbanizzazione secondaria territoriale sono realizzate dagli Enti Pubblici (Stato, Regione, Provincia e Comune) in base alle rispettive competenze istituzionali o delegate, direttamente, oppure tramite convenzioni con operatori privati.

Gli strumenti di Pianificazione Territoriale e gli Atti di Governo del Territorio fissano le dimensioni e l'ubicazione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria territoriale.

ART. 27 – INTERVENTI INFRASTRUTTURALI

Gli interventi infrastrutturali riguardano i seguenti impianti con esclusione dei tratti a servizio interno e locale:

- rete idrica;
- rete fognante e impianti di depurazione;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- rete telefonica;
- condutture a servizio delle zone industriali (metanodotti e affini);
- rete viaria completa di svincoli, aree annesse di sosta e servizio, aree di rispetto;
- rete ferroviaria completa delle annesse aree di servizio ed aree di rispetto.
- Opere di mitigazione del rischio idraulico e/o geologico;

Gli interventi relativi alla rete viaria ed alla rete ferroviaria sono indicati nelle tavole degli Strumenti di Pianificazione Territoriale e gli Atti di Governo del Territorio: i tracciati hanno valore vincolante fino alla redazione dei progetti esecutivi, mentre hanno valore di massima per l'Ente Pubblico incaricato della redazione del progetto esecutivo.

Le strade, come di seguito elencate corrispondono, nelle aree esterne all'abitato, alla classificazione fatta dal Nuovo Codice, art. 2 del Decreto Legge n° 285 del 30/04/1992 e s.m.i.:

- strade extraurbane principali;
- strade extraurbane secondarie;
- strade urbane di scorrimento;
- strade urbane di quartiere;
- strade locali e/o vicinali;
- percorsi ciclabili e pedonali.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Le presenti norme e quelle contenute nel decreto citato si applicano a prescindere dalle attuali caratteristiche e dimensioni.

ART. 28 – PARAMETRI URBANISTICI

IR. : indice Insediativo Residenziale.

Inserito dall'art.2 (voce n.43 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n. 43 dell'Allegato1 al presente regolamento si definisce "indice insediativo residenziale"(IR) il parametro che esprime il quantitativo di superficie edificabile (o edificata) (SE), oppure di volume edificabile (o edificato) (VE), convenzionalmente attribuito dagli strumenti comunali di pianificazione territoriale o urbanistica a ciascun abitante insediato o insediabile, nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali.

In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio, e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (IR), costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali.

Per standard urbanistici, ai fini del comma 2, si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

St. : Superficie Territoriale.

Sostituito dall'art.3 (voce n.1 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.1 dell'Allegato1 al presente regolamento si definisce "superficie territoriale" (ST) la superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica subordinato alla previa approvazione di un piano attuativo o di un progetto convenzionato comunque denominato. Comprende la superficie fondiaria (SF) e le aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti.

La misura e l'ubicazione delle superfici fondiarie (SF), destinate agli interventi privati, e delle aree per dotazioni territoriali (DT) che compongono la superficie territoriale(ST) è definita dagli strumenti urbanistici comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo, o del progetto unitario convenzionato o della convenzione riferita agli interventi di cui all'articolo 28- bis del d.p.r.6 giugno 2001, n. 380.

S1: Superficie per opere di urbanizzazione primaria.

Comprende tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondo le quantità minime stabilite dalle norme di zona o di settore.

S2: Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

Comprende tutte le aree da riservare alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, secondo le quantità minime stabilite dalle norme di zona o di settore.

Sf.: Superficie fondiaria di pertinenza e lotto di pertinenza.

Sostituito dall'art.4 (voce n.2 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n. 2 dell'Allegato1 al presente regolamento si definisce "superficie fondiaria"(SF) la superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio privato. È costituita dalla superficie territoriale (ST) al netto



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

delle aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti.

La superficie fondiaria (SF) comprende l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi, nonché eventuali lotti ad uso privato ancorché privi di capacità edificatoria.

Gli strumenti comunali di pianificazione urbanistica possono stabilire la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali interrati o prevalentemente interrati come definiti dagli articoli 54 e 55, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (SF) del lotto urbanistico di riferimento. Nel computo di tale proporzione sono compresi tutti i manufatti interrati o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini, fatta eccezione per scale esterne e rampe a cielo libero.

Alla superficie fondiaria si applicano gli indici di fabbricabilità (If) e di utilizzazione fondiaria (Ut).

Nel caso di "intervento urbanistico preventivo" per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St., deducendo le superficie per opere di urbanizzazione primaria S1 e, quando richiesto, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria S2.

La superficie fondiaria sarà suddivisa in lotti dimensionali secondo le minime unità di intervento (Sm).

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata risultando inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non contigue al lotto individuato di pertinenza della costruzione esistente o prevista.

Qualsiasi superficie che, alla data di adozione del vigente PRG (16.06.1995), risulti essere di pertinenza a costruzioni esistenti o autorizzate non potrà essere computata per altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare, per i fabbricati esistenti o autorizzati, gli indici e le prescrizioni di zona.

Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento alle prescrizioni del e dovranno essere chiaramente definite, individuate e rappresentate nei progetti edilizi.

Per lotto di pertinenza deve farsi riferimento all'area strettamente e funzionalmente connessa con l'intero organismo edilizio. Per interventi su edifici esistenti alla data di approvazione del PRG, salvo diversa dimostrazione, il lotto di pertinenza è da intendere quello catastalmente individuato oppure ottenuto entro un raggio massimo di mt 60,00 dalla sagoma del fabbricato.

Per interventi di nuova costruzione con lotto in parte edificabile e parte con altra destinazione, gli edifici, gli spazi a parcheggio, le strade di accesso e le eventuali pertinenze (garage, forni, vani tecnologici, ecc..) dovranno trovare collocazione dell'area edificabile. La restante parte del lotto potrà essere utilizzata per sistemazioni arboree, o per interventi compatibili con la destinazione di piano.

Per l'intero territorio comunale l'utilizzazione della superficie fondiaria (Sf) è regolamentata dalle disposizioni riguardanti la riduzione dell'impermeabilizzazione

Lotto Urbanistico di riferimento

Inserito dall'art.35 (voce n.5 allegato 2) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Ai fini del presente regolamento si definisce "lotto urbanistico di riferimento" la porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti comunali di pianificazione urbanistica.

Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo.

Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:

la destinazione dei suoli definita dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica;

per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (SF) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico - edilizia;

per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.

DT. : Dotazioni Territoriali

Inserito dall'art.5 (voce n.6 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.6 dell'Allegato1 al presente regolamento si definiscono "dotazioni territoriali"(DT) le infrastrutture, i servizi, le attrezzature, gli spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dallo strumento comunale di pianificazione urbanistica.

Le aree destinate alle dotazioni territoriali corrispondono alla superficie territoriale (ST) al netto della superficie fondiaria (SF). Esse rappresentano la porzione della superficie territoriale (ST) destinata dallo strumento urbanistico comunale alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

IT. : Indice di edificabilità Territoriale

Inserito dall'art.6 (voce n.3 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.3 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "indice di edificabilità territoriale"(IT) la quantità massima di superficie edificabile(o edificata)(SE) o di volume edificabile(o edificato)(VE) su una determinata superficie territoriale(ST), comprensiva dell'edificato esistente.

L'indice di edificabilità territoriale(IT) si esprime in metri quadrati di superficie edificabile(o edificata)(SE) o in metri cubi di volume edificabile (o edificato)(VE) per ogni metro quadrato di superficie territoriale (ST).

IT. : Indice di Fabbricabilità Fondiaria



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Inserito dall'art.7 (voce n.4 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.4 dell'Allegato1 al presente regolamento si definisce "indice di edificabilità fondiaria"(IF) la quantità massima di superficie edificabile(o edificata)(SE) o di volume edificabile(o edificato) (VE) su una determinata superficie fondiaria(SF), comprensiva dell'edificato esistente.

L'indice di edificabilità fondiaria (IF) si esprime in metri quadri di superficie edificabile (o edificata) (SE) o in metri cubi di volume edificabile (o edificato) (VE) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF).

Sm: Superficie minima di intervento

Per gli interventi edilizi diretti si intende la superficie minima richiesta dalle presenti norme per la realizzazione delle tipologie edilizie previste per le varie zone.

Per gli interventi urbanistici preventivi è definita graficamente nelle tavole di P.R.G. come unità urbanistica minima.

In caso di intervento urbanistico preventivo detta superficie minima, oltre alla superficie territoriale (St) può comprendere, nei casi individuati dalle tavole di P.R.G. aree per l'urbanizzazione primaria (S1) o secondaria (S2) esterne alla superficie territoriale (St) le quali possono essere considerate ai fini del calcolo del volume edificabile.

Nelle zone agricole per superficie minima di intervento si intende la superficie minima aziendale necessaria ai fini della dotazione di costruzioni di servizio all'agricoltura in applicazione della legge regionale n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni .

STot. : Superficie Totale

Inserito dall'art.8 (voce n.12 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n. 12 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie totale" (STot) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Nel computo della superficie totale (STot) sono compresi gli elementi verticali esterni (quali pareti o delimitazioni perimetrali, pilastri, setti portanti), eventuali bow- window, ballatoi chiusi, spazi praticabili aperti quali logge o loggiati, portici o porticati, nonché elementi edilizi praticabili aperti comunque denominati posti in aggetto all'edificio.

Non concorrono al calcolo della superficie totale (STot) tutti i maggiori spessori delle pareti esterne finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

SL. : Superficie Lorda

Inserito dall'art.9 (voce n.13 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.13 dell'Allegato1 al presente regolamento si



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

definisce "superficie lorda" (SL) la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie (SA).

La superficie lorda (SL) corrisponde alla superficie totale (STot) misurata al netto delle superfici accessorie (SA) ($SL = STot - SA$)

SE. : Superficie Edificabile (o edificata)

Inserito dall'art. 10 (voce n.44 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.44 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie edificabile (o edificata)" (SE) la porzione della superficie totale (STot) rilevante ai fini del dimensionamento delle previsioni edificatorie degli strumenti urbanistici comunali.

La superficie edificabile comprende:

la somma delle superfici utili (SU) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, ivi comprese quelle dei sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti); la somma delle superfici accessorie (SA) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, con esclusivo riferimento alle porzioni nel seguito specificate: le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali scale è computata una sola volta con esclusivo riferimento al piano agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi; i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano agibile più basso tra quelli serviti; le logge o loggiati e i portici o porticati ad uso esclusivo di singole unità immobiliari con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) si considera la sola parte eccedente la misura indicata; i locali o spazi accessori, per le sole porzioni aventi altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri, che non presentino i requisiti richiesti per i locali agibili costituenti superficie utile (SU), ivi comprese le porzioni di piani o locali sottotetto con le stesse caratteristiche; sono comunque esclusi gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura; i locali o spazi accessori chiusi comunque denominati ricavati delimitando in tutto o in parte con superfici vetrate o con elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori aperti ad uso privato quali una loggia, una terrazza, un balcone, un portico, una tettoia direttamente accessibile da un'unità immobiliare, fatta eccezione per le serre solari; i locali o spazi accessori ricavati tamponando in tutto o in parte una



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

tettoia libera su tutti i lati o comunque non direttamente accessibile da un'unità immobiliare; all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dagli strumenti comunali di pianificazione: le autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, comprensive dei relativi spazi di manovra, fatta eccezione per le sole autorimesse interrato o prevalentemente interrato e relativi spazi di manovra purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml2,40. Un'altezza utile(HU) superiore a ml 2,40 può essere ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile(o edificata)(SE) di tali autorimesse, solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE);

all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal piano strutturale, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna:

le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico- edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra;

le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, aventi altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento e non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico- edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra. Un'altezza utile (HU) superiore a ml2,40 può essere ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali autorimesse, solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza; le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, aventi i requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone; le cantine, nonché in generale i locali interrati o prevalentemente interrati, con altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché privi di requisiti igienico- sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone; all'esterno degli ambiti dichiarati a pericolosità geologica o idraulica elevata: i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in prevalenza al di sopra della quota del piano di campagna, e i relativi corridoi di servizio, ancorché con altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40 e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone.

le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove provviste di copertura o delimitate da tamponamenti perimetrali, fatta eccezione per quelle destinate al superamento di un solo piano di dislivello

Sono comunque escluse dal computo della superficie edificabile (o edificata)



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

(SE):

tutte le superfici accessorie (SA) diverse da quelle sopra elencate, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre;

tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni statali e regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche; tutti i maggiori spessori, volumi e superfici,

finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. Sono in ogni caso esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile: lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm; i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile; le serre solari, come definite nell'articolo 57; tutte le superfici escluse dal computo sia della superficie utile (SU) sia della superficie accessoria (SA), secondo quanto specificato agli articoli 12 e 13.

La superficie edificabile (o edificata) (SE) costituisce parametro di riferimento per l'indice di edificabilità territoriale (IT), per l'indice di edificabilità fondiaria (IF), nonché per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (IR). Concorrendo alla determinazione del volume edificabile (o edificato) (VE), la superficie edificabile (o edificata) (SE) incide altresì sul calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r. 65/2014.

SCal : Superficie Calpestabile

Inserito dall'art. 11 (voce n. 17 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n. 17 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie calpestabile" (SCal) la superficie netta di pavimento di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) (SCal = SU + SA).

SA. : Superficie Accessoria

Inserito dall'art. 13 (voce n. 15 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n. 15 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie accessoria" (SA), nel rispetto della definizione di "superficie non residenziale destinata a servizi e accessori" (Snr) di cui all'articolo 2 del d.m. ll. pp. 10 maggio 1977, n. 801, la superficie di pavimento degli

spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso delle unità immobiliari in esso presenti, misurata al netto di



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria (SA) corrisponde alla parte residua della superficie calpestabile (SCal) di pavimento, una volta detratta la superficie utile (SU) ($SA = S_{Cal} - SU$).

Nel computo della superficie accessoria (SA) di una unità immobiliare sono compresi:

spazi aperti di uso esclusivo quali logge, portici, balconi, terrazze; verande prive dei requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU); vani o locali sottotetto accessibili e praticabili, per la sola porzione con altezza utile (HU) effettiva

pari o superiore a ml 1,80, ad esclusione di quelli che presentino i requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU); cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali accessori consimili; vani scala interni, computati una sola volta con riferimento al piano agibile più basso. La superficie accessoria (SA) di tali vani corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi; vani ascensore interni, computati una sola volta in proiezione orizzontale sul piano agibile più basso tra quelli serviti; autorimesse singole pertinenziali; tettoie pertinenziali; serre solari.

Nel computo della superficie accessoria (SA) di un edificio complesso edilizio sono altresì compresi spazi condominiali, di uso comune, o asserviti ad uso pubblico, quali:

autorimesse collettive e altri spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi o corridoi interni di distribuzione, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune; locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche condominiali, ed altri vani tecnici consimili; portici o porticati, gallerie pedonali e altri spazi coperti consimili ad uso comune o asserviti ad uso pubblico.

Sono comunque esclusi dal computo della superficie accessoria (SA):

porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri; intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici; palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti; volumi tecnici diversi da quelli di cui al comma 4, lettera c); opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all'articolo 137 della l.r. 65/2014.

La superficie accessoria (SA) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014.

SCom. : Superficie Complessiva

Inserito dall'art. 14 (voce n. 16 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n. 16 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie complessiva" (SCom), nel rispetto della definizione di "superficie complessiva" (Sc) di cui all'articolo 2 del d.m. ll. pp. 10/05/1977, n. 801, la somma della



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SCom = SU + 60% SA).

La superficie complessiva (SCom), espressa in metri quadrati, costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r.65/2014.

Sc: Superficie coperta.

Sostituito dall'art. 15 (voce n.8 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n. 8 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie coperta" (SC) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50.

Sono compresi nel computo della superficie coperta (SC) le logge o loggiati, i portici o porticati, nonché tutti gli elementi edilizi, quali balconi, ballatoi, tettoie, sporti di gronda, pensiline e simili, aventi aggetto superiore a ml 1,50 rispetto al filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta (SC):

i balconi, i ballatoi, gli sporti di gronda, le pensiline a sbalzo e gli elementi edilizi consimili aventi aggetto dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio non superiore a ml 1,50;

le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;

le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;

le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico- edilizia di cui all'articolo 137 della l.r.65/2014 .

Sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta (SC), quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

Non determina incremento di superficie coperta (SC) l'eventuale installazione sui balconi di superfici vetrate o elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, per la realizzazione di verande o di serre solari.

Gli ingombri planimetrici sul terreno delle scale di cui al comma 3, lettere b) e c), rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

Sun: Superficie utile

Sostituito dall'art. 12 (voce n.14 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

(SU), nel rispetto della definizione di "superficie utile abitabile" (Su) di cui all'articolo 3 del d.m.11.pp.

10/05/1977, n. 801, la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto delle superfici accessorie (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

La superficie utile (SU) costituisce porzione della superficie calpestabile



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

(SCal) di pavimento dell'edificio, comprendente i locali agibili di abitazione o di lavoro, con relativi servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli.

Sono comunque escluse dal computo della superficie utile (SU) le superfici di pavimento riferite a: porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml1,80, ancorché non delimitate da muri; intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici; palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti; volumi tecnici; opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico- edilizia, di cui all' articolo 137 della l.r.65/2014 .

La superficie utile (SU) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all' articolo 185 della L.r.65/2014 .

Per i porticati, le logge e tettoie private dovrà sempre essere osservato il limite massimo del 25% della superficie utile netta di piano.

Per i porticati pubblici ed i passaggi pedonali prima del rilascio del permesso di costruire sarà stipulata apposita convenzione da trasciversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, che ne stabilisca l'uso pubblico e ne impedisca qualsiasi altra diversa destinazione.

SP : Superficie permeabile

Inserita dall'art.25 (voce n.9 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.9 dell'Allegato1 al presente regolamento si definisce "superficie permeabile"(SP) la porzione di superficie territoriale(ST) o di superficie



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

fondiarìa(SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

La superficie permeabile (SP) comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massicciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che: ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili; non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.

Indice di permeabilità:

Inserita dall'art.26 (voce n.10 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.10 dell'Allegato1 al presente regolamento si definisce "indice di permeabilità"(IPT/IPF) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile(SP) e la superficie territoriale(ST)(indice di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria(SF)(indice di permeabilità fondiaria).

Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF).

Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità fondiaria di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile (SP) oppure ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

I sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile (SP) non reperimento;

non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno; non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

IC. : Indice di Copertura

Inserito dall'art.16 (voce n.11 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.11 dell'Allegato1 al presente regolamento si definisce "indice di copertura"(IC) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (SC) massima ammissibile e la superficie fondiaria (SF).

V: Volume

Sostituito dall'art.24 (voce n.46 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.46 dell'Allegato1 al presente regolamento si definisce "volume virtuale" (VV) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (SC) dell'edificio o la superficie edificabile (o edificata) (SE) dell'unità immobiliare per la relativa altezza virtuale

Ai fini del computo del volume virtuale (VV) si assume:

la superficie coperta (SC) se il volume virtuale è calcolato con riferimento all'intero edificio; la superficie edificabile (o edificata) (SE) se il volume virtuale è calcolato con riferimento alla singola unità immobiliare.

L'altezza virtuale rappresenta la misura convenzionale di altezza dell'edificio o dell'unità immobiliare fissata nella misura di: ml3,50 per le seguenti categorie funzionali:



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 98 della l.r. 65/2014 o dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica; ml 3,00 per le altre categorie funzionali e per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina o dagli strumenti di cui alla lettera a).

Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio è individuata con riferimento alla categoria funzionale o destinazione d'uso prevalente.

Ai fini del computo del volume virtuale dell'edificio si assume con altezza di riferimento la minore tra l'altezza virtuale al e dell'edificio come definita nel comma 3 e l'altezza dell'edificio (HMax) medesimo.

Il volume virtuale dell'edificio può essere utilizzato dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi comportanti demolizione e ricostruzione, parziale o totale, oppure di interventi di ristrutturazione urbanistica.

Il volume virtuale dell'unità immobiliare può essere utilizzato dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica come parametro di riferimento:

ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività e destinazioni d'uso ad essi assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 98 della l.r. 65/2014, limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale risulti inferiore all'altezza utile (HU). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita;

ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r.65/2014, limitatamente a specifiche fattispecie, categorie funzionali o destinazioni d'uso individuate dal comune per le quali l'utilizzo del volume edificabile (o edificato) (VE) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

V: Volume totale.

Inserito dall'art.22 (voce n.19 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n. 19 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "volume totale o volumetria complessiva" (VTot) il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale (STot) di ciascun piano per la relativa altezza lorda (HL).

Ai fini del calcolo del volume totale (Vtot) non sono computate le superfici di terrazze o elementi edilizi aperti praticabili posti in aggetto all'edificio. Concorrono invece al calcolo del volume totale le verande, come definite nell'articolo 62.

Non concorrono al calcolo del volume totale (Vtot) tutti i maggiori spessori delle pareti esterne finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Ai fini del calcolo del volume totale (VTot) si considera, per l'ultimo piano dell'edificio, l'altezza che intercorre tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della copertura, comunque configurata.

Gli strumenti comunali di pianificazione urbanistica possono prescrivere soglie



dimensionali massime di volume totale per la porzione non interrata dell'edificio.

V: Volume Edificabile

Inserito dall'art.23 (voce n.45 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n. 45 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "volume edificabile (o edificato)" (VE) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie edificabile (o edificata) (SE) complessiva dei singoli piani dell'edificio per l'altezza utile (HU) di ciascun piano o locale.

Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, ai fini del calcolo del volume edificabile (o edificato) (VE) si considera solo la media ponderale delle altezze pari o superiori a ml 1,80, al netto di eventuali abbaini, corrispondenti alle porzioni costituenti superficie edificabile(o edificata) (SE) ai sensi dell'articolo 10, comma 2, lettera b.4).

Nel computo del volume edificabile (o edificato) (VE) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica vanno detratti i volumi già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume edificabile (o edificato) (VE) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

Sono esclusi dal computo del volume edificabile (o edificato) (VE) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

La disciplina comunale può consentire, anche in deroga ai limiti di volume edificabile (o edificato) (VE) stabiliti per specifici immobili o aree, 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.

Il volume edificabile (o edificato) (VE) costituisce parametro di riferimento per l'indice di edificabilità territoriale(IT), per l'indice di edificabilità fondiaria (IF), nonché per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale(IR). Il volume edificabile(o edificato)(VE) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r.65/2014 .

V: Volume Virtuale

Inserito dall'art.24 (voce n.46 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.46 dell'Allegato1 al presente regolamento si definisce "volume virtuale"(VV) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (SC) dell'edificio o la superficie edificabile (o edificata) (SE) dell'unità immobiliare per la relativa altezza virtuale.

Ai fini del computo del volume virtuale (VV) si assume:

la superficie coperta (SC) se il volume virtuale è calcolato con riferimento all'intero edificio;
la superficie edificabile (o edificata) (SE) se il volume virtuale è calcolato con riferimento all'altezza virtuale rappresenta la misura convenzionale di altezza dell'edificio o dell'unità immobiliare fissata nella misura di:

ml 3,50 per le seguenti categorie funzionali: commerciale al dettaglio, commerciale



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 98 della l.r. 65/2014 o dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica; ml 3,00 per le altre categorie funzionali e per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina o dagli strumenti di cui alla lettera a).

Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio è individuata con riferimento alla categoria funzionale o destinazione d'uso prevalente.

Ai fini del computo del volume virtuale dell'edificio si assume come altezza di riferimento la minore tra l'altezza virtuale dell'edificio come definita nel comma 3 e l'altezza dell'edificio (HMax) medesimo.

Il volume virtuale dell'edificio può essere utilizzato dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi comportanti demolizione e ricostruzione, parziale o totale, oppure di interventi di ristrutturazione urbanistica.

Il volume virtuale dell'unità immobiliare può essere utilizzato dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica come parametro di riferimento:

ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività e destinazioni d'uso ad essi assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 98 della l.r. 65/2014, limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale risulti inferiore all'altezza utile (HU). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita; ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r. 65/2014, limitatamente a specifiche fattispecie, categorie funzionali o destinazioni d'uso individuate dal comune per le quali l'utilizzo del volume edificabile (o edificato) (VE) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

Hf max: Altezza

Sostituito dall'art. 17 (voce n.27 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n. 27 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "altezza del fronte" (HF) l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio delimitata:

all'estremità inferiore, dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto;

all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

All'estremità superiore, in caso di copertura inclinata a struttura composta, la linea di intradosso da prendere a riferimento per il calcolo dell'altezza del fronte (HF) è rappresentata dalla quota di imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, dalla quota di imposta della struttura continua.

Gli strumenti urbanistici comunali possono dettare una disciplina di dettaglio in merito alla quota da assumere a riferimento all'estremità inferiore per la misurazione dell'altezza del fronte (HF) in funzione dell'orografia, della morfologia e dell'idrografia del proprio territorio, o comunque nel caso in cui la quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto sia diversa dalla quota del piano di campagna naturale o originario.

In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata la disciplina comunale può indicare



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza del fronte (HF) una quota sopraelevata 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 due centennale.

All'estremità superiore sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al profilo perimetrale esterno del fronte principale, laddove emergenti dal profilo della copertura.

Fatte salve diverse specifiche disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, non si considerano ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF):

le porzioni di prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario, per la parte sottostante il piano di campagna stesso; i parapetti continui non strutturali posti a delimitare coperture piane praticabili; volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

Sono esclusi dal computo dell'altezza del fronte (HF) 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 o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati :
i parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml. 1,50; i muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti; i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

Le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata vengono considerate ai fini dell'altezza del fronte solo quando emergano rispetto al profilo ideale di una copertura inclinata con pendenza del 35% impostata nel punto di intersezione della facciata con il solaio di copertura.

Altezza dell'edificio

Inserito dall'art. 18 (voce n.28 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.28 dell'Allegato 1 al presente

Regolamento si definisce "altezza dell'edificio" (HMax) l'altezza m massima tra quelle dei vari fronti.

Altezza Utile

Inserito dall'art. 19 (voce n.29 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n. 29 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "altezza utile" (HU) l'altezza effettiva del vano misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli eventuali elementi strutturali emergenti appartenenti all'orditura principale. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Ai fini della determinazione dell'altezza utile (HU) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico. Tali elementi rilevano invece ai fini della verifica delle altezze minime prescritte dalle



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

norme igienico- sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro.

Non rileva ai fini del computo dell'altezza utile (HU) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, la media ponderata delle altezze rilevate, o previste dal progetto, è determinata prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione.

Altezza Lorda

Inserito dall'art.20 (voce n.26 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.26 dell'Allegato1 al presente regolamento si definisce "altezza lorda"(HL) la differenza fra la quota del piano finito di calpestio di ciascun piano e la quota del piano finito di calpestio del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza dal piano finito di calpestio fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

P: Piani di un fabbricato.

Per piano di un edificio, si intende la superficie abitabile o non abitabile, compresa tra due solai orizzontali.

Integrato e Sostituito dall'art.21 (voce n.25 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n. 25 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "numero dei piani"(NP) il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda(SL).

Sono compresi nel computo del numero dei piani (NP) gli attici e i piani agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie lorda (SL).

Sono esclusi dal computo del numero dei piani (NP) i livelli dell'edificio nei quali sono presenti esclusivamente spazi o locali costituenti superficie accessoria(SA).

Gli strumenti comunali di pianificazione urbanistica possono dettare specifiche disposizioni al fine di limitare il numero di piani dell'edificio, in riferimento alla porzione fuori terra dello stesso.

A: Numero convenzionale di abitanti.

Ai fini della determinazione del carico urbanistico si calcola n. 1 abitante ogni 100 mc. di volume oppure n. 1 abitante ogni 30 mq. di superficie utile netta (Sun).

It: Indice di fabbricabilità territoriale.

Sostituito dall'art. 6 (voce n.3 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.3 dell'Allegato1 al presente regolamento si definisce "indice di edificabilità territoriale"(IT) la quantità massima di superficie edificabile(o edificata)(SE) o di volume edificabile(o edificato)(VE) su una determinata superficie territoriale (ST), comprensiva dell'edificato esistente.

L'indice di edificabilità territoriale(IT) si esprime in metri quadrati di superficie edificabile (o edificata)(SE) o in metri cubi di volume edificabile(o edificato)(VE) per ogni metro quadrato di superficie territoriale (ST).

Uf: Indice di edificabilità fondiaria.

Sostituito dall'art.7 (voce n.4 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.4 dell'Allegato1 al presente regolamento si definisce "indice



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

di edificabilità fondiaria” (IF) la quantità massima di superficie edificabile(o edificata)(SE) o di volume edificabile(o edificato)(VE) su una determinata superficie fondiaria(SF), comprensiva dell'edificato esistente.

L'indice di edificabilità fondiaria (IF) si esprime in metri quadri di superficie edificabile (o edificata) (SE) o in metri cubi di volume edificabile (o edificato) (VE) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF).

Rc: Indice di copertura.

Sostituito dall'art. 16 (voce n.11 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

1. In recepimento della voce n.11 dell'Allegato1 al presente regolamento si definisce“indice di copertura”(IC) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (SC) massima ammissibile e la superficie fondiaria (SF).

ART. 29 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Gli indici di cui all'articolo 28 (It, If, Ut, Uf) vengono applicati secondo le norme di zona e secondo le modalità di intervento.

In caso di intervento edilizio diretto (I.E.D.) le N.T.A. del vigente P.R.G. indicano l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) e/o indice di utilizzazione fondiaria (Uf) per ogni singola zona.

In caso di intervento urbanistico preventivo (I.U.P.) si fa riferimento all'indice di fabbricabilità fondiaria (It) e/o all'indice di utilizzazione territoriale (Ut). Pertanto gli strumenti di attuazione del P.R.G. fisseranno gli indici a livello fondiario.

L'utilizzazione totale degli indici secondo il comma precedente esclude ogni richiesta successiva di costruzione indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo trasformazioni o ricostruzioni che lascino inalterati gli indici suddetti e nei limiti stabiliti dalle norme di zona.

Il volume e/o la superficie utile netta dei fabbricati esistenti, qualora ne sia consentita o resa obbligatoria la conservazione, deve essere sempre computata all'interno del volume o della superficie utile realizzabile in applicazione degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria e/o territoriale.

ART. 30 – DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE.

Volumi secondari

Per volumi secondari sono da intendere tutti i volumi fuori terra di pertinenza al fabbricato o bene (azienda, terreno agricolo ecc.), che per dimensioni e utilizzo sia identificabile come principale e che sono a servizio e/o ornamento dello stesso. Si dicono tali: le autorimesse, le cantine fuori terra, i locali esterni al fabbricato principale con destinazioni accessorie, le tettoie, i locali di deposito e ricovero attrezzi, i locali di sgombero, annessi agricoli, stalle, annessi per il ricovero di animali etc. Non sono da considerare volumi secondari i cosiddetti volumi tecnici, quelli cioè destinati all'alloggio ed alla protezione di impianti tecnologici. In via generale, fermo restando il rispetto dei limiti dimensionali previsti per ciascun locale accessorio (autorimesse, ripostigli esterni, porticati ecc.) i volumi secondari quali pertinenze di abitazioni non possono avere altezze medie interne \geq a 270 cm e una superficie utile complessiva \geq al 40% della superficie utile netta dell'unità immobiliare di riferimento.

Volumi interrati

Sono da intendere quei volumi, parzialmente o interamente interrati, di tipo pertinenziale a servizio di unità immobiliari principali.

La loro realizzazione è consentita esclusivamente per la costruzione di locali di tipo pertinenziale a servizio delle unità immobiliari principali e non potrà eccedere la superficie del fabbricato e dell'eventuale portico.

Oltre a quanto sopra, potranno essere costruiti locali completamente interrati o interrati almeno su tre



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

lati, da utilizzare come cantine o come autorimessa, non conteggiabili come area Coperta, di superficie lorda non superiore al 30% della superficie Coperta esistente o di progetto, purché sopra il solaio di copertura di detto interrato, sia inserito non meno di cm. 30 di terreno vegetale, atto alla piantumazione di tappeto erboso e piccoli arbusti.

Le superfici dei volumi interrati non concorrono alla definizione delle superfici dei volumi secondari.

Volumi tecnici

Sostituito dall'art. 63 (voce n.31 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n. 31 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definiscono "volumi tecnici" i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio. Essi devono avere dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione delle apparecchiature, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.

Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici vani, spazi e manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici.

Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale.

La superficie utile netta complessiva, di detti locali, non dovrà essere superiore a mq. 6,00 per ciascuna unità immobiliare residenziale, salvo documentate esigenze di natura tecnica, in relazione agli impianti da installare. Di norma non è consentito l'accorpamento di volumi tecnici, fatta salva la possibilità per gli edifici condominiali di realizzare i volumi tecnici in un unico vano, ma in tale ipotesi la superficie complessiva non potrà eccedere quella determinata dalla somma di mq. 6,00 + mq. 1,00 per ogni unità immobiliare (escluso le autorimesse) presenti nell'edificio.

Organismo edilizio

Sostituito dall'art. 31 (voce n.3 allegato 2) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

Ai fini del presente regolamento si definisce "organismo edilizio" l'unità immobiliare, o l'edificio, oppure il complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico- edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.

Sagoma dell'edificio.

Sostituito dall'art. 34 (voce n.18 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.18 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "sagoma" la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio o il manufatto edilizio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a ml 1,50.

La sagoma è delimitata: nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata; nelle parti laterali dal profilo perimetrale esterno fuori terra dell'edificio o manufatto edilizio, con esclusione di elementi edilizi aperti con aggetto



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

pari o inferiore a ml 1,50; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio o manufatto.

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrate - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe; gli elementi edilizi aperti comunque denominati quali ballatoi, balconi, aggetti ornamentali, sporti di gronda, pensiline ed altre coperture a sbalzo - il cui oggetto, misurato dal filo esterno delle pareti o delimitazioni perimetrali, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge o loggiati, risulti pari o inferiore a ml 1,50; le tettoie o le scale esterne di sicurezza poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta; i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale; il maggiore spessore delle pareti perimetrali esterne determinato dall'applicazione di strati isolanti termici, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, e comunque tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Non costituiscono modifiche della sagoma:

le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita; la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando in tutto o in parte con superfici vetrate o con elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, spazi aperti già compresi nella sagoma dell'edificio, quali una loggia, un portico, un balcone con oggetto superiore a ml 1,50, una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare che sia parte integrante del fabbricato principale dal punto di vista strutturale o morfotipologico.

Involucro edilizio.

Inserito con art. 33 (voce n.4 allegato 2) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

Ai fini del presente regolamento si definisce "involucro edilizio" la figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio o manufatto edilizio, comprese eventuali porzioni interrate, di qualsiasi destinazione e consistenza.

L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti o delimitazioni perimetrali dell'edificio o manufatto edilizio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.

Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio dell'edificio:

le logge o loggiati, i portici o porticati, gli spazi praticabili aperti in genere; i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate; le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso; le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati; i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale; il maggiore spessore delle pareti perimetrali esterne determinato dall'applicazione di strati isolanti termici, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, e comunque tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Loggia/Loggiato

Sostituito dall'art. 50 (voce n.37 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n. 37 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "loggia/ loggiato" un elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte lungo il perimetro esterno dell'edificio o verso spazi pertinenziali interni, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Le logge o loggiati possono essere intervallati da pilastri o colonne.

Le logge o loggiati, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.

Portico/ Porticato

Sostituito dall'art. 56 (voce n.39 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.39 dell'Allegato 1 al presente

regolamento si definisce "portico/porticato" un elemento edilizio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso degli edifici, intervallato da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio o verso spazi pertinenziali interni.

Il portico o porticato può costituire talora spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico.

Non fanno parte del portico o porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi.

Il portico o porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

Tettoia

Sostituito dall'art.61 (voce n.41 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.41 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "tettoia" un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibito ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

La tettoia deve essere totalmente o prevalentemente priva di tamponamenti esterni.

La tettoia può essere:

libera su tutti i lati;

libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.

La tettoia di cui al comma 3 lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico o strutturale, costituisce fattispecie distinta dal portico (o porticato). La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.

Veranda

Inserito dall'art. 62 (voce n.42 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n. 42 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "veranda" un locale o spazio praticabile coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

La veranda può essere ricavata delimitando, in tutto o in parte, spazi accessori ad uso privato (quali una loggia, un portico, un balcone, una terrazza, una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare), oppure realizzando ex novo spazi aventi le medesime caratteristiche.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

L'installazione di superfici vetrate o elementi trasparenti per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio. Tale installazione rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio nei soli casi in cui la veranda non sia ricavata delimitando in tutto o in parte spazi aperti già compresi nella sagoma del medesimo (ad esempio una loggia, un portico, un balcone con oggetto superiore a ml 1,50).

Serra Solare

Inserito dall'art. 57 (voce n.16 allegato 2) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

Ai fini del presente regolamento si definisce "serra solare" un elemento di architettura bioclimatica finalizzato ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La serra solare deve avere caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande. Essa non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone e deve essere priva dei requisiti e delle dotazioni atti a consentire tale permanenza, compresi gli impianti di climatizzazione artificiale.

La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.

La serra solare concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.

Cantine (scantinati)

Inserito dall'art.46 (voce n.11 allegato 2) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

Ai fini del presente regolamento si definiscono "cantine(o scantinati)" i locali accessori, interrati o prevalentemente interrati, come definiti dagli articoli 54 e 55, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.

Copertura

Inserito dall'art. 47 (voce n.12 allegato 2) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

Ai fini del presente regolamento si definisce "copertura" la delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. Essa è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche ulteriori elementi di finitura eventualmente interposti tra i medesimi quali gli strati di coibentazione e di impermeabilizzazione.

La copertura assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.

Intercapedini

Inserito dall'art. 48 (voce n.13 allegato 2) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

Ai fini del presente regolamento si definiscono "intercapedini" gli spazi variamente Configurati delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort

igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti, la cui accessibilità è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione.

Sono da considerarsi intercapedini spazi quali, ad esempio, scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.

Intradosso

Inserito dall'art. 49 (voce n.14 allegato 2) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

Ai fini del presente regolamento si definisce "intradosso" il piano di imposta di strutture monolitiche quali



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80.

Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggiore spessore dell'orditura principale.

Parti condominiali di uso comune

Inserito dall'art. 51 (voce n.15 allegato 2) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

1. Ai fini del presente regolamento si definiscono "parti condominiali o di uso comune" i locali o gli spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari quali, ad esempio, portici o porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili opedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.

Pensilina

Inserito dall'art. 52 (voce n.38 allegato 2) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

1. In recepimento della voce n.38 dell'Allegato1 al presente regolamento si definisce "pensilina" un elemento edilizio accessorio di copertura posto in aggetto alle pareti o delimitazioni perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Soppalco

Inserito dall'art. 58 (voce n.24 allegato 2) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.24 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "soppalco"

Una partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso di idonea altezza, avente almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.

Con la realizzazione del soppalco viene a determinarsi, secondo i casi, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile(SU), oppure di superficie accessoria(SA).

Sottotetto

Inserito dall'art. 59 (voce n.23 allegato 2) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.23 dell'Allegato1 al presente regolamento si definisce "sottotetto" Lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Il sottotetto è utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti.

Gli spazi sottotetto non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.

Prospetti.

Si definiscono come prospetti le parti verticali di un edificio che sono esteriori all'immobile visibili da spazi pubblici o da spazi privati.

Non costituiscono invece prospetto le pareti che, seppur perimetrali, prospettino su chiostrine o cortili chiusi completamente interni alla costruzione.

Non costituiscono modifica dei prospetti, le seguenti opere: sostituzione degli infissi; riapertura di porte, finestre e simili quando ne sia documentata la preesistenza e sempre che si tratti aperture compatibili con l'assetto generale della facciata, considerata nel suo stato originario o in quello storicizzato; le modifiche o rifacimenti delle coperture che non comportino variazione della sagoma secondo quanto disposto dal presente Regolamento.

Cortili.

Si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.

Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica, i cortili dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

la distanza tra una parete finestrata e quella opposta, non dovrà essere inferiore a ml. 10,00;

la distanza tra pareti entrambe non finestrate non dovrà essere inferiore a ml. 5,00;

è ammessa l'apertura di luci o di aperture, come da Codice Civile, che non costituiscono parete finestrata sulle pareti poste a distanza inferiore a ml. 10,00;

È ammessa la realizzazione di scale aperte interne al cortile a condizione che la distanza tra il corpo scala e le pareti finestrate dell'edificio non servito non sia inferiore a ml. 5,00;

Spazi scoperti classificabili solo in parte come cortili:

a) quando il cortile abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate cortile - e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani abitabili - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di cortili che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come cortili limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

Apertura di finestre ed immissioni di aria nei dei cortili:

a) nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitare attività che possono essere causa di insalubrità.

L'espulsione nei cortili di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:

vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 5,00 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;

vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 6,00 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;

vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a ml. 2,00 tra la sommità dalla bocca di espulsione ed il davanzale delle finestra direttamente soprastante;

Chiostrine.

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

Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica, le chiostrine dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

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

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica, la realizzazione o la modifica di chiostrine è soggetta alle seguenti prescrizioni:

la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a mq. 10,50;

il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00;

le norme di cui alle precedenti lettere "a" e "b" non si applicano alle chiostrine di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per le chiostrine degli edifici di nuova costruzione, per le quali si applicano le norme di cui al precedente comma.

Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile od opportuno, gli interventi sui locali che



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

prospettano sulla chiostrina irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa come (ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti) si consideri peggioramento il passaggio da un uso che prevede la presenza saltuaria di persone ad altro uso che invece ne preveda la presenza continuativa.

Spazi scoperti classificabili solo in parte come chiostrine.

Quando la chiostrina abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate chiostrina - e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani di abitazione non permanente - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di chiostrine che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come chiostrine limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente.

Per quanto attiene a finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità nonché per l'espulsione di aria calda o viziata, si applicano le stesse norme già dettate per i cortili.

Cavedi

Si definisce come cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio con il colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.

I cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici, locali non abitabili o locali di abitazione non permanente. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.

In relazione alla loro altezza, i cavedi debbono rispettare le seguenti dimensioni minime: Altezza fino a ml. 8,00 : lato minimo ml. 2,50 – superficie minima mq. 6,00; Altezza fino a ml. 12,00 : lato minimo ml. 3,00 – superficie minima mq. 9,00; Altezza fino a ml. 18,00 : lato minimo ml. 3,50 – superficie minima mq. 12,00; Altezza maggiore di ml. 18,00: lato minimo ml. 4,00 – superficie minima mq. 16,00.

Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di corpi aggettanti (terrazzi, cornicioni, aggetti di gronda etc.).

L'altezza del cavedio si misura a partire dalla quota del solaio di calpestio del vano più in basso illuminato dal cavedio.

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

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

I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio degli impianti tecnici verticali propri del manufatto edilizio. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.

In sede di realizzazione dovrà essere prevista la creazione di un tiraggio naturale o meccanico dalla base degli stessi fino alla sommità, sul tetto dell'edificio e la dotazione di idonei dispositivi atti a garantire l'accesso degli operatori per interventi di manutenzione, in condizioni di sicurezza.

Arretramenti e rientranze del perimetro dell'edificio.

Si definiscono tali le porzioni della sagoma dell'edificio caratterizzati da arretramenti scoperti delimitati



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

da tre pareti.

La loro realizzazione è ammessa a condizione che il lato minimo sia di dimensioni inferiori ad 1/3 del lato maggiore.

Nel caso in cui l'arretramento della sagoma dell'edificio, sia realizzato in corrispondenza della stessa Unità Immobiliare è consentita la realizzazione di aperture di servizio della stessa, a condizione che le stesse non concorrano a verificare il rapporto aeroilluminante del vano di riferimento.

Percorsi coperti interni all'edificio o "Cantini"

Trattasi di percorsi di collegamento realizzati allo scopo di mettere in comunicazione spazi di aree pubbliche, condominiali e/o private.

Lungo tali percorsi è consentita la realizzazione di porte di accesso alle unità immobiliari che non possono essere utilizzate per la verifica dei rapporti aeroilluminanti.

Abbaini.

Integrato dall'art. 42 (voce n.9 allegato 2) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

Ai fini del presente regolamento si definisce "abbaino" un elemento edilizio appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata.

Le aperture collocate nell'abbaino possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico- sanitari di locali e spazi sottotetto.

Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed aerazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

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

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

Sia che l'abbaino venga realizzato per dare luce ai locali sottotetto, che per accedere alla copertura del fabbricato, la dimensione massima degli abbaini deve essere contenuta in ml. 2,00 di larghezza e ml. 1,20 di altezza rispetto alle falde del tetto.

Lo spostamento di abbaini e lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti.

Nel caso di abbaini o lucernari che presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico (non necessariamente sottoposti a diretta tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004) sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

Lucernari.

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

Per quanto attiene i lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale (tipicamente di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala) mentre potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali.

La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda e/o finestre a tetto è ammessa per l'aerazione ed illuminazione dei locali sottotetto nella misura massima di 1/10 della superficie a tetto.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Bow-windows

Inserito dall'art. 45(voce n.10 allegato 2) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

Ai fini del presente regolamento si definisce "bow- window" la porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne di un edificio.

Balcone

Inserito dall'art. 43 (voce n.35 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.35 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "balcone" un

elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto rispetto al filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Il balcone si configura come elemento edilizio privo di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.

Ove aggettante per più di ml 1,50 dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne, il balcone concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

Ballatoio

Inserito dall'art. 44 (voce n.36 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.36 dell'Allegato1 al presente regolamento si definisce "ballatoio"

Un elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione dell'accesso a più unità immobiliari, munito di ringhiera o parapetto.

Il ballatoio può essere compreso entro il filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio o posto in aggetto alle medesime. Ove aggettante per più di ml 1,50 dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio, ancorché configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto, il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

Se provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre alla determinazione dell'involucro edilizio.

Terrazzo

Inserito dall'art. 60 (voce n.40 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n.40 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "terrazza"

Un elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni di un'unità immobiliare, o da parti condominiali o di uso comune.

Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.

Terrazzi a Tasca.

Si definiscono terrazzi a tasca, i terrazzi realizzati completamente entro la falda del tetto.

La loro realizzazione è ammessa a condizione che le modifiche per la realizzazione delle stesse non comportino una pregiudizievole alterazione della conformazione e della geometria della copertura e che siano comunque verificate le seguenti condizioni:

la terrazza dovrà essere di norma completamente incassata, e dovrà essere mantenuta ad almeno 1 metro dal filo esterno della facciata ed 1 metro dal colmo;

in nessun caso potrà essere interrotta la linea di colmo del tetto;

non essendo ammessa la realizzazione di parapetti sulla copertura, la quota tra il pavimento della terrazza ed il manto di copertura della falda del tetto non dovrà essere inferiore a ml. 1,00 nel punto minimo.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

la terrazza dovrà avere dimensione massima di 8 mq;

Nel caso vi sia la necessità della formazione di abbaini per garantire l'accesso alla stessa, le dimensioni dell'abbaino dovranno rispettare quelle sopra indicate ed in ogni caso il colmo di apertura dell'abbaino non potrà superare il colmo della relativa falda del tetto.

Ove si renda necessario predisporre elementi di finitura dei bordi della terrazza, dovranno essere realizzati con lo stesso materiale della copertura.

Comignoli e torrini esalatori.

Limiti per i centri storici e per le zone sottoposte a vincolo paesaggistico

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico- architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive. La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico. Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione dei nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame). Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.

Caratteri generali per tutte le zone del territorio di Pescia

Fatte salve le situazioni preesistenti, la realizzazione di nuovi camini e comignoli potrà essere eseguita nel rispetto della distanza minima prevista dal Codice Civile o da specifica normativa di settore (misurati a raggio in orizzontale dal punto di uscita dei fumi) da aperture di locali abitati;

I comignoli ed i torrini esalatori di prodotti aeriformi vanno sempre convogliati a tetto; i terminali vanno localizzati "fuori dalla zona di reflusso", anche rispetto ad edifici o manufatti limitrofi e localizzati in modo tale da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale od artificiale poste nelle vicinanze, calcolata tenendo conto della situazione edilizia circostante al fine di evitare inconvenienti igienici.

Sono ammessi solo negli interventi sul patrimonio edilizio esistente (ad eccezione delle cappe di aspirazione fumi e vapori di cottura delle attività che erano soggette ad autorizzazione sanitaria), scarichi a parete per esalatori delle cappe di aspirazione fumi o vapori di cottura, nonché estrazione dei bagni qualora si verifichi la contemporaneità delle seguenti condizioni:

non vi sia interferenza con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale;

le opere progettate non si configurino come interventi di ristrutturazione dell'intero edificio;

non si possa fruire di condotti esistenti e non sia consentito la costruzione di nuove canne con scarico a tetto, per vincoli particolari o perché attraverserebbero i piani sovrastanti;

le opere non arrechino inconvenienti igienico sanitari, secondo le norme tecniche in vigore in relazione al tipo di combustibile utilizzato;

E' ammessa deroga per lo scarico dei fumi o vapori di cottura di attività attinenti la preparazione di alimenti e bevande attraverso l'adozione di sistemi alternativi quando questi garantiscano un'efficace salvaguardia dall'inquinamento olfattivo, quali cappe filtranti di tipo meccanico aventi un idoneo sistema di recupero dei vapori, ecc. L'idoneità di tali sistemi alternativi sarà valutata caso per caso da parte della U.F. Igiene e Sanità Pubblica.

Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Canne fumarie.

Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli ed i torrini esalatori.

Per i centri storici e le zone sottoposte a vincolo paesaggistico valgono le limitazioni già riportate al paragrafo precedente.

In particolare le canne fumarie, come per i comignoli ed i torrini esalatori di prodotti aeriformi vanno sempre convogliate a tetto; i terminali vanno localizzati "fuori dalla zona di reflusso", anche rispetto a edifici o manufatti limitrofi e localizzati in modo tale da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale od artificiale poste nelle vicinanze e calcolata tenendo conto della situazione edilizia circostante al fine di evitare inconvenienti igienico sanitari, secondo le norme tecniche in vigore in relazione al tipo di combustibile utilizzato e successive modifiche, inoltre la canna fumaria deve essere prolungata di 1.00 metro oltre la copertura.

Per i centri storici e le zone sottoposte a vincolo paesaggistico, quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.

Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.

Nelle zone non sottoposte a vincolo la realizzazione è sempre consentita a condizione che la costruzione della canna fumaria sia architettonicamente integrata con la tipologia del fabbricato.

In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce o in alternativa essere realizzata in rame a sezione circolare.

Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonché con caratteri costruttivi difforni da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.

Nei centri storici e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico e' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico e sul prospetto principale dell'edificio. Possono essere concesse deroghe solo nel caso di comprovata impossibilità a realizzarla su altri prospetti e comunque previo assenso della Commissione del Paesaggio.

Aggetti di gronda e gioghi.

Nei centri storici e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico gli aggetti di gronda ed i gioghi dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.

Nel caso di aggetti di gronda o gioghi di rilevante ed autonomo interesse storico-artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Ogni qualvolta l'aggetto di gronda od il gioghetto si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.

La modifica di aggetti di gronda e gioggetti è consentita solo in corrispondenza di soprelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione locale, quali, ad esempio, travetti in cemento in luogo dei tipici correnti lignei sagomati, scempiati di laterizio forato in luogo dei tradizionali elementi in laterizio pieno (mezzane) trattenuti da seggiola lignea, perlinati in luogo di tavolati e altre simili incongrue sostituzioni



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Nel caso di aggetti di gronda che presentino mensole, cornici od altri elementi a rilievo, dovranno eseguirsi interventi edilizi finalizzati alla tutela e alla conservazione delle caratteristiche tipologiche esistenti.

Si applicano le specifiche norme di tutela previste dagli articoli che seguono in funzione del materiale che li costituisce.

Canali di gronda e pluviali.

I canali di gronda ed i discendenti pluviali, sugli immobili di valore storico-architettonico, dovranno generalmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio.

E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

Fatta eccezione per i nuovi edifici che potranno prescindere dalla presente prescrizione, i canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.

Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.

In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).

La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via, dovrà essere posizionata sotto traccia per tre metri dalla quota del marciapiede. Quando ciò non fosse possibile (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni od altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata) la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa per una altezza di almeno cm. 150 da terra.

Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione locale.

Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

E' prevista espressa deroga per gli apparati ADSL per i quali, in caso di evidente necessità, può essere concessa, al fine di migliorare la ricezione, l'installazione in facciata. In questo caso dovranno essere approntate misure di mitigazione per un migliore inserimento dell'apparato.

Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

Fatta eccezione per gli interventi da eseguire in zona A o su immobili ricompresi nel campo di applicazione del D.lgs n. 42/04 (per i quali è prescritta l'acquisizione del relativo atto di assenso o l'autorizzazione ambientale), l'installazione di antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà avvenire senza dover espletare alcun adempimento formale od atto autorizzativo preliminare, rimanendo subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla normativa vigente. Nel caso in cui la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.

L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa solo a seguito della presentazione all'Amministrazione Comunale, da parte dei soggetti gestori interessati, di un piano complessivo da sottoporre al parere della Commissione Edilizia, se istituita, e della Commissione per il Paesaggio che preveda l'indicazione generale dei nuovi punti di installazione e sia corredato da atti e certificazioni rilasciati dagli enti preposti alla tutela della salute dei cittadini. L'installazione di detti impianti è subordinata alla preventiva acquisizione del parere favorevole da parte dell'ARPAT relativa ad ogni singolo sito e costituisce condizione indispensabile perché l'atto abilitante alla costruzione possa formarsi.

Pannelli solari, pannelli fotovoltaici, pompe di calore ed altri impianti tecnologici.

Per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili per il soddisfacimento delle esigenze dei singoli edifici si applicano le disposizioni di cui all'art. 17 della L.R.T. 39/2005 e s.m.i

Pur trattandosi di attività libera di seguito si riportano alcuni indirizzi e prescrizioni da seguire per l'installazione di tali impianti, su edifici esistenti, o di progetto:
in edifici storici, o di valore storico, gli impianti solari debbono essere adagiati sulla copertura inclinata e gli eventuali serbatoi devono essere posizionati all'interno degli edifici stessi; in edifici non storici gli impianti solari debbono essere adagiati sulla copertura inclinata, mentre i serbatoi potranno essere adagiati sulla copertura inclinata (attraverso l'adozione di strumenti idonei a minimizzare l'impatto visivo) o posizionati nell'interno dell'edificio. I serbatoi non devono recare



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

scritte e o marche di fabbrica e delle ditte venditrici o installatrici; tale disciplina deve essere utilizzata anche per gli impianti a terra; nel caso di edifici non storici a copertura piana, gli impianti solari ed i loro serbatoi potranno essere installati con la inclinazione ritenuta ottimale, curandone comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dal piano stradale sottostante.

Per l'installazione in aree ricomprese nel campo di applicazione del D.Lgs. n. 42/04 o in zona A di PRG, dovrà essere acquisita la prescritta autorizzazione:

dal Comune nel caso in cui l'intervento ricada in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ed ambientale ai sensi ex L. 1497/39 e L. 431/85 o in zona A di PRG;

dalla Soprintendenza nel caso in cui l'immobile risulti vincolato ai sensi dell'ex L. 1089/39; l'intervento potrà essere eseguito soltanto dopo il conseguimento della piena efficacia delle autorizzazioni di cui sopra.

Anche per quanto attiene alla installazione di pompe di calore ed altri impianti tecnologici, dovranno essere collocati in maniera da ridurre al minimo l'impatto visivo degli stessi e se necessario potranno essere adottati particolari accorgimenti tecnici e schermature, allo scopo di minimizzare il loro inserimento nell'ambito dell'immobile. Per le procedure, in relazione al valore dell'immobile di riferimento, valgono le condizioni sopra esposte.

A decorrere dal 1/01/2011 è fatto obbligo, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

Costruzioni temporanee.

Si definiscono costruzioni temporanee, tutti quei manufatti destinati ad un uso determinato nel tempo e che non presentano il carattere della continuità, di pertinenza ad unità immobiliari esistenti.

Non comportando alcuna effettiva trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, dette costruzioni non sono soggette al rilascio di permesso di costruire.

La loro installazione potrà avvenire, previo rilascio di autorizzazione comunale, nel rispetto delle seguenti condizioni:

il manufatto dovrà esser realizzato con strutture portanti leggere, non infisso stabilmente al suolo o all'edificio principale e dovranno essere usati materiali leggeri e o trasparenti per i tamponamenti e le coperture;

il manufatto dovrà avere durata limitata nel tempo comunque non superiore a mesi 9, al termine dei quali, nei successivi 10 giorni, dovrà essere ripristinato l'originale stato dei luoghi. Entro i successivi 10 giorni il richiedente dovrà far pervenire presso l'amministrazione comunale la dichiarazione di avvenuto ripristino dell'originale stato dei luoghi con relativa documentazione sottoscritta dal direttore dei lavori;

il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'acquisizione di eventuali pareri di altri enti, se necessari; non potranno essere richieste né rilasciate autorizzazioni all'installazione dello stesso tipo di manufatto temporaneo a servizio della medesima unità immobiliare principale se non trascorsi almeno 3 mesi dallo smontaggio del precedente.

La richiesta di autorizzazione debitamente motivata redatta dal proprietario dell'area a firma di un tecnico abilitato, dovrà essere corredata dei seguenti elaborati:

Planimetria del lotto con ubicazione del manufatto temporaneo;

Elaborato grafico progettuale di dettaglio con indicazioni delle tecnologie previste (ancoraggi, nodi, giunti, ecc.) e dei materiali;

Documentazione fotografica;

Relazione tecnica descrittiva.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

La comunicazione di avvenuto ripristino dell'originale stato dei luoghi, dovrà essere trasmessa a cura del proprietario dell'unità immobiliare principale, entro e non oltre il 20° giorno successivo a 9 mesi dal rilascio dell'autorizzazione e dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

dichiarazione del richiedente di avvenuto ripristino dell'originale stato dei luoghi, sottoscritta dal direttore dei lavori;

documentazione fotografica.

Per il rinnovo dell'autorizzazioni già rilasciate, ove si preveda il montaggio delle stesse strutture identiche per dimensione tipologia e ubicazione, è sufficiente presentare, all'ufficio competente, una dichiarazione a firma del proprietario e di un tecnico abilitato dal quale risulti la conformità delle opere da montare rispetto al progetto già agli atti dell'Amministrazione.

La posa dei manufatti temporanei su aree pubbliche per lo svolgimento di sagre, feste e manifestazioni ricreative e culturali non è subordinata all'autorizzazione ma dovrà comunque rispettare le indicazioni di cui alle lettere a), b) e c) del primo comma.

La mancata rimozione nei tempi previsti dal presente articolo, determina l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti norme per l'attività edilizia abusiva.

Pareti finestrate e non finestrate.

Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre.

Non costituiscono invece pareti finestrate :

le pareti che presentino solo aperture aventi caratteristiche di luci come da codice civile;

le pareti dei manufatti accessori e/o volumi tecnici (garage, ripostigli, locali caldaia, locali tecnologici, ecc..), prive o meno di aperture, purché la superficie coperta complessiva del manufatto non superi i 20 mq;

le pareti prive di qualsiasi apertura.

Protezioni acustiche

L'opera deve essere concepita e costruita in modo che il rumore, cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità, si mantenga a livelli che non nuociano alla salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di riposo e di lavoro attraverso un adeguato isolamento acustico ai rumori aerei ed impattivi;

La progettazione dovrà essere attenta a ridurre l'esposizione alle sorgenti di rumore presenti, compatibilmente con il contesto ed i vincoli esistenti, con un'adeguata resistenza al passaggio di rumori aerei degli elementi costituenti le chiusure e le partizioni interne, nonché il controllo del rumore prodotto dagli impianti tecnologici negli spazi diversi da quelli in cui il rumore si origina mediante la valutazione revisionale del clima acustico e d'impatto acustico come previsto anche dalla specifica normativa di settore.

Isole ecologiche

Si definiscono tali gli spazi destinati ad ospitare cassonetti per la raccolta della nettezza urbana, della raccolta differenziata dei rifiuti e quant'altro necessario per la pulizia e il decoro dell'ambiente. Ogni nuovo insediamento dovrà prevedere nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato sul lato prospettante la pubblica via, idonei spazi destinati ad ospitare i contenitori sopra indicati. Per quanto concerne l'ubicazione e la dimensione di tali aree, dovranno essere concordate e definite con il gestore del servizio

Per interventi edilizi che prevedano la realizzazione di più di 4 unità abitative il progetto di sistemazione ambientale deve prevedere, su richiesta del competente ufficio ambiente del comune, idonei spazi per il posizionamento dei cassonetti e/o campane di raccolta rifiuti.

Contenimento dei consumi idrici

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per interventi di nuova costruzione e interventi di



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

ristrutturazione edilizia che prevedono il rifacimento dei servizi igienici “è fatto obbligo” l’adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua.

La riduzione del consumo di acqua potabile è raggiungibile anche attraverso l’adozione di sistemi che consentano l’alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l’alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire: l’intasamento di cassette e tubature; la diffusione di odori e agenti patogeni. L’eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico è prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Il requisito è soddisfatto se: per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se: il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno. La realizzazione di questo accorgimento comporta un incentivo per riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 10%.

ART. 31 – COMPLESSI EDILIZI E EDIFICI

Inserito dall'art.27 (voce n.1 allegato 2) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

Ai fini del presente regolamento si definisce “complesso edilizio” un insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale.

ART. 31 bis – EDIFICIO (o fabbricato)

inserito dall'art. 28 (voce n. 32 dell'Allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n. 32 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce “edificio (o fabbricato)” una costruzione stabile, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

ART. 31 ter- EDIFICI UNIFAMILIARE.

inserito dall'art. 29 (voce n.33 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

1. In recepimento della voce n. 33 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce “edificio unifamiliare” un edificio costituito da un’unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente e strutturalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno e destinato all’abitazione di un singolo nucleo familiare.

2. Ai fini dell’esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di cui all’ articolo 188, comma 2, lettera b), della l.r. 65/2014 si considerano, salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, gli edifici unifamiliari aventi superficie complessiva (SCom) pari o inferiore a mq 105, e che mantengano la loro indipendenza strutturale e funzionale anche nella configurazione modificata dall’intervento edilizio.

Non concorrono alla determinazione dell’involucro edilizio dell’edificio:

le logge o loggiati, i portici o porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;

i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;

le eventuali tettoie poste in aderenza all’edificio o a parti di esso;

le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;

i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfo-tipologico e strutturale;

il maggiore spessore delle pareti perimetrali esterne determinato dall'applicazione di strati isolanti termici, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, e comunque tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare e a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

ART. 31quater UNITA' IMMOBILIARE

inserito dall' art. 30 (voce n.2 allegato 2)D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

1. Ai fini del presente regolamento si definisce "unità immobiliare" un insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonoma mente e specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell' unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo.

2. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.

ART. 31 quinques PERTINENZA

inserito con art. 32 (voce n.34 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n. 34 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "pertinenza" un'opera o manufatto edilizio legato da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

ART. 32 - MINIMA DISTANZA TRA EDIFICI.

Quando due edifici non siano costruiti in aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a quella prescritta dal presente Regolamento.

Per distanza minima tra edifici si intende il minimo segmento misurato lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete dell'edificio, fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, aggetti di gronda, ecc.) che non hanno rilevanza ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.

In tutti i casi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica è prescritto il rispetto di una distanza minima di:

ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (tale distanza si applica anche nel caso in cui una sola parete sia finestrata);

ml. 5,00 tra pareti prive di vedute (Art. 900 del Codice Civile) che sviluppano una $H_f \max \leq a$ m. 7,50. Per edifici con altezza superiore a ml. 7,50 (la condizione è verificata anche con una sola altezza superiore al limite) la distanza minima è fissata nell'altezza massima dell'edificio o in ml. 10,00 qualora l'altezza sia superiore.

Non si considerano ai fini della distanza tra pareti dell'edificio, eventuali rientranze del perimetro del fabbricato, a condizione che il lato minore non sia di dimensioni maggiori ad 1/3 delle lunghezze del lato maggiore.

Non si considerano ai fini della determinazione della distanza tra edifici, in quanto assimilabili ai muri di



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

cinta di cui all'art. 886 C.C, i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a ml. 3,00 ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone ed aventi una superficie coperta massima inferiore a 20 mq.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle minime, semprechè l'intervento non comporti peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie degli immobili afferenti all'area di intervento.

Nel caso di interventi da assoggettare a Piano di Recupero che preveda la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, potranno essere definite distanze diverse dal presente articolo a condizione che ve ne sia data espressa motivazione all'interno delle NTA del Piano di Recupero e la ricostruzione non vada a diminuire le distanze minime precedenti all'intervento.

Resta ferma la possibilità di riduzione di dette distanze fino al minimo ammesso quando superiori. Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime eventualmente prescritte dalle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica nonché quelle di cui all'art. 9, comma 1, numero 3, del D.M. 1444/68 per gli edifici ricadenti in zona omogenea "C".

Per la realizzazione di coibentazioni e rivestimenti a cappotto vale quanto indicato all'art. 49 "manutenzione straordinaria" lettera q).

ART. 33 - MODALITÀ DI MISURAZIONE DELLA DISTANZA TRA EDIFICI (D.f.).

La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete dell'edificio, fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, aggetti di gronda, ecc.) che non hanno rilevanza ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.

Le logge, le verande o i portici devono essere considerati come pareti finestrate ai fini della verifica delle distanze dai confini e dagli altri fabbricati.

La distanza minima prescritta si intende quindi soddisfatta quando costruendo sulla base della parete un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio frontistante. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti.

Non sono considerate pareti continue ai fini del calcolo delle distanze quelle che si interrompono con un arretramento pari ad una misura uguale o maggiore a quello dello spessore del muro perimetrale e comunque con un minimo di 30 cm;

La distanza tra due pareti, anche quando le medesime non siano da considerarsi ai fini delle distanze minime di cui al presente articolo, dovrà in ogni caso essere conforme alle prescrizioni in materia di cortili, chiostrine, cavedi e patii, arretramenti e rientranze del fabbricato.

ART. 34 - DISTANZE MINIME DAI CONFINI (D.c.).

Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non hanno rilevanza ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.

Finalità ultima delle prescrizioni in materia di distanza dai confini è quella di garantire un assetto edilizio tale da consentire l'attuale e futuro rispetto delle norme in materia di distanza tra gli edifici, ripartendone equamente l'onere tra i due proprietari confinanti.

Ai fini della distanza minima in questione si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue, non rilevando eventuali diverse delimitazioni (limiti di zona omogenea e simili) né le strade (in relazione ai quali si applicano le specifiche prescrizioni di cui all'art.37). Le eventuali prescrizioni di P.R.G. o di



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

R.U. in relazione a distanze minime da tenersi dai limiti di zona si applicano pertanto nei soli casi in cui la zona contigua sia di uso pubblico o preordinata all'esproprio. L'Amministrazione Comunale mediante delibera di Consiglio Comunale e previo pagamento di un diritto di servitù, da quantificare alla formalizzazione dell'atto, potrà concedere asservimenti a favore di singoli cittadini per il rispetto delle distanze dai confini di proprietà comunali esclusivamente per immobili che prospettano su aree a standards già realizzati (restano sempre escluse le zone destinate alla viabilità). L'asservimento dovrà risultare da apposito atto reso in forma pubblica, debitamente registrato e trascritto, che dovrà essere prodotto, prima del rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento o prima dell'inizio dei lavori, nel caso in cui l'intervento da eseguire sia assentibile con Denuncia di Inizio Attività.

I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. del P.R.G. o di R.U. In assenza di specifiche prescrizioni la distanza degli edifici dai confini di proprietà dovrà essere comunque non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici di cui al precedente art. 32. Tale norma si applica anche nel caso di singolo edificio (edificio prospiciente terreno su cui non è presente alcun manufatto e/o edificio). I manufatti pertinenziali, che non alterano il carico urbanistico definiti all'art.46 del presente regolamento potranno essere realizzati osservando la distanza minima dai confini rispettivamente di ml.3,00 o 1,50 a seconda della tipologia del manufatto.

Per la realizzazione di coibentazioni e rivestimenti a cappotto vale quanto indicato all'art. 49 "manutenzione straordinaria" lettera q).

ART. 35 - MODALITÀ DI MISURAZIONE DELLA DISTANZA DAI CONFINI.

La distanza minima dai confini si intende soddisfatta quando in nessun punto dell'edificio il rettangolo costruito sulla base di ciascuna parete e di altezza pari alla distanza minima prescritta intersechi il confine di proprietà.

Può essere ammessa, in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta, a condizione che l'altro proprietario si impegni ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici. In tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione essenziale per il rilascio del permesso di costruire e dovrà risultare o da specifica convenzione per atto pubblico debitamente registrata e trascritta.

Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio rispetto alla quota originaria di campagna o rispetto alla quota a sistemazione avvenuta se sono autorizzati riempimenti. In questi casi è prescritto il rispetto del solo codice civile.

ART. 36 - COSTRUZIONI IN ADERENZA AL CONFINE.

Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine medesimo previo accordo tra i proprietari confinanti, reso in forma pubblica, con atto registrato e trascritto. Solo nel caso in cui l'edificazione in aderenza avvenga contemporaneamente e vi sia perfetta coincidenza in termini di lunghezza delle pareti, non è richiesta la convenzione.

Ai fini del presente Regolamento detto accordo si intende sempre sussistente, anche in assenza di atti formali tra le parti, nel caso:

di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.);

In ogni altro caso l'accordo tra i confinanti dovrà risultare da apposito atto reso in forma pubblica, debitamente registrato e trascritto, che dovrà essere prodotto, prima del rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento o prima dell'inizio dei lavori, nel caso in cui l'intervento da eseguire sia



assentibile con Denuncia di Inizio Attività.

ART. 37 - DISTANZE MINIME DALLE STRADE.

Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato (eccettuati i soli aggetti di gronda posti ad almeno ml. 5,00 di altezza rispetto al piano stradale ed i terrazzi a sbalzo, purchè arretrati di almeno cm. 30 dal confine stradale, misurato sulla proiezione a terra del perimetro del terrazzo ed a condizione che l'aggetto sia inferiore a ml. 2,00) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada.

Di norma nelle zone edificate nuovi edifici o gli ampliamenti dovranno osservare gli allineamenti preesistenti, determinati sulla base dei criteri sotto esposti.

Nelle zone edificabili le distanze dalla strada saranno indicate dalle norme di PRG o di R.U. o nei relativi piani attuativi (Piano di Recupero, Piano di Lottizzazione, ecc...).

In assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G. o di R.U. la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.) con il rispetto minimo di ml. 5,00 per gli edifici di nuova costruzione e il rispetto minimo di 3,00 per gli ampliamenti. Qualora nel progetto sia previsto l'arretramento della proprietà al fine di assicurare un allargamento della viabilità esistente, per la verifica della distanza si prende la situazione originaria.

Ogni qualvolta il P.R.G. o il R.U. prevedano la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata prendendo come riferimento la previsione dello Strumento Urbanistico.

Nel caso in cui le NTA del P.R.G o del R.U. prevedano la possibilità di mantenere, ai fini dell'edificazione in prossimità della strada, l'allineamento esistente, tale possibilità deve intendersi riservata a lotti residui interclusi tra due aree già edificate ed in tal caso l'allineamento sarà dato dalla linea virtuale tracciata sul prolungamento della facciata dell'edificio più arretrato. Nel caso in cui tale linea non dovesse intersecare o congiungersi con la facciata dell'altro edificio, la linea virtuale di riferimento sarà quella congiungente gli spigoli dei due fabbricati esistenti prospettanti lungo la sede stradale. Affinché si possa utilizzare tale possibilità, gli edifici esistenti non devono trovarsi ad una distanza maggiore di ml. 80,00. In tutti gli altri casi deve essere osservata la distanza prevista dalle norme, per l'edificazione dalla strada con un minimo di ml. 5,00. (vedi allegato "A").

Fermo restando il rispetto delle norme sopra indicate, l'altezza delle facciate e dei prospetti dell'edificio rispetto al piano stradale, non potrà essere maggiore alla somma della larghezza della sede stradale con la distanza dell'edificio dal confine stradale, maggiorata del 50%.

Per la realizzazione di coibentazioni e rivestimenti a cappotto vale quanto indicato all'art. 49 "manutenzione straordinaria" lettera q).

ART. 38 - TOLLERANZE DI CANTIERE.

Non sono da considerare difformità al progetto approvato le violazioni di altezza, stacchi, cubature e superfici coperte che non eccedano, per singole unità immobiliari il 2% delle misure progettuali (art. 198 della L.R. n. 65/2014).

La tolleranza per le altezze dei locali è fissata in \pm cm. 2, qualsiasi sia l'altezza prescritta.

Le tolleranze suddette non sono applicabili ai fini del rispetto delle distanze minime dai confini, dalle strade e dai fabbricati.

Nel caso di superamento delle tolleranze verrà fatto riferimento ai fini planivolumetrici ed urbanistici alle misure nominali di progetto.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

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

ART. 39 - PARCHEGGI PRIVATI : NORME GENERALI

Si considerano parcheggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.).

Art. 39 bis DOTAZIONE DI PARCHEGGIO PER LA SOSTA STANZIALE

Inserito con art.37 (voce n.6 allegato 2) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

Ai fini del presente regolamento si definiscono "dotazioni di parcheggio per la sosta stanZIALE" i quantitativi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamenti della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le norme statali o regionali.

La misura minima delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanZIALE è definita dall' articolo 41- sexies, legge 17 agosto 1942, n.1150 (Legge urbanistica), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

Art. 39 ter DOTAZIONE DI PARCHEGGIO PER LA SOSTA DI RELAZIONE

Inserito con art.38 (voce n.7 allegato 2) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

Ai fini del presente regolamento si definiscono "dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione" i quantitativi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali o di altre attività ad essi assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell' articolo 98 della l.r. 65/2014.

La misura minima delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

In occasione di interventi su immobili esistenti che prevedano incremento di carico urbanistico, dovrà essere verificata la disponibilità di aree a parcheggio secondo i parametri stabiliti dalle N.T.A. del PRG o dal P.O. e come sopra riportato. Ove non sia possibile reperire spazi da destinare a parcheggio, entro il lotto di pertinenza dell'immobile, potranno essere individuate aree nelle immediate vicinanze dell'immobile ritenute idonee dall'ufficio e comunque entro un raggio di 200 mt. Tali aree dovranno essere asservite all'immobile principale, vincolandone la destinazione a parcheggio pertinenziale, mediante atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

Tale area potrà essere svincolata, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, da rilasciarsi al momento in cui la stessa perda i suoi requisiti.

Qualora si manifesti e si accerti l'impossibilità di soddisfare lo standard, sarà possibile monetizzare la corrispondente superficie versando all'Amministrazione Comunale la quota parte di denaro corrispondente alla mancata realizzazione dei parcheggi. L'Amministrazione provvederà con tali risorse a realizzare i parcheggi nelle aree che riterrà più opportuno dal punto di vista urbanistico ma comunque poste nelle vicinanze dell'intervento. Nei limiti di monetizzazione di n° 4 posti auto e comunque nel massimo di mq 50 l'autorizzazione alla monetizzazione è di competenza del Responsabile del servizio;



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

per numeri superiori la richiesta dovrà essere trasmessa alla Commissione Consiliare Assetto, Utilizzazione e Sviluppo del Territorio per la successiva Delibera di Consiglio Comunale.

Per la determinazione del corrispettivo, verrà fatto riferimento al prezzo unitario che verrà determinato annualmente con determinazione dirigenziale, sulla base dei valori medi accertati per la realizzazione di parcheggi pubblici. Per la quantificazione dei posti da reperire o monetizzare nel caso di cambio di destinazione si fa riferimento alla Determinazione Dirigenziale n. 1138 del 13/06/2018 e eventuali successivi aggiornamenti.

Gli spazi per parcheggi privati, legati da vincolo di destinazione, (reso per atto pubblico debitamente registrato e trascritto, da produrre contestualmente alla dichiarazione di abitabilità o di agibilità) costituiscono opere di urbanizzazione primaria e pertanto non sono soggetti al versamento dei contributi di cui all'art. 184, 183 e 185 della L.R. n. 65/14 e s.m.i. e neppure incidono ai fini della determinazione di eventuali maggiorazioni da calcolarsi con riferimento a rapporti tra superfici di diversa natura.

Si considerano "parcheggi" tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi, quali che siano la loro tipologia e collocazione, che rispondano alle caratteristiche di seguito riportate.

I posti auto devono essere accessibili singolarmente e devono essere altresì corredati di adeguati e confortevoli spazi di manovra; non saranno quindi ritenuti validi al fine del rispetto della dotazione di parcheggi:

gli stalli di parcheggio che impediscono l'ingresso o l'uscita di altri mezzi, anche se di pertinenza alla medesima unità immobiliare;

quelli che interferiscono con i percorsi pedonali di accesso.

Le dimensioni minime di un posto auto sono stabilite in:

ml. 2,50 x 5,00 qualora esso sia scoperto, o coperto da tettoia;

larghezza ridotta fino a ml. 2,30 potrà essere autorizzata solo in presenza di adeguati spazi di manovra, di ampie corsie di distribuzione od orientamento "a lisca di pesce".

Le rampe di accesso alle autorimesse e/o posti auto devono avere le seguenti caratteristiche:

non devono avere una pendenza superiore al 20% e devono essere arretrate rispetto allo spazio pubblico di almeno 3.50 ml.

ART. 40 - MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE PER PARCHEGGI.

Il volume da considerarsi per la determinazione della minima superficie per parcheggi richiesta è quello ottenuto secondo le modalità di calcolo previste dal presente Regolamento.

Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

La superficie di un posto macchina, al netto degli spazi di manovra, non può essere inferiore a mq. 12,50 (5,00x2,50), salvo deroga di cui alla lettera b) del precedente art. 39. Lo spazio di manovra utilizzato per la verifica a parcheggio non può essere superiore al 50% della superficie minima destinata a parcheggio. Quando le superfici a parcheggio siano ricavate su aree sistemate a verde (e cioè su aree inerbate predisposte in modo tale - prato armato o tecniche similari - da renderle idonee al passaggio ed alla sosta degli autoveicoli) le superfici medesime, su scelta del progettista da indicarsi in maniera espressa nel progetto, potranno essere computate in maniera ordinaria (e cioè considerando separatamente gli spazi a verde dalle superfici per parcheggi, quale che sia la loro pavimentazione permeabile), oppure: per il 60% come verde interstiziale e per il 40% come parcheggi, quando l'area sia, oltre che sistemata a



verde, alberata in misura non inferiore ad una pianta di alto fusto ogni 80 mq.;
per il 50% come verde interstiziale e per il 50% come parcheggi, quando l'area non sia alberata nella misura prescritta al punto precedente.

ART. 41 - PARCHEGGI PERTINENZIALI.

Possono essere realizzati, al servizio delle unità immobiliari esistenti, parcheggi pertinenziali:
al piano interrato entro il perimetro delimitante la superficie coperta dei fabbricati;
al piano terreno degli edifici;
interrati entro il lotto di pertinenza;
fuori terra in ampliamento a fabbricati esistenti alla data del 13/10/2003 e posti entro il perimetro dei centri abitati;
fuori terra su appezzamenti di terreno legati da vincolo pertinenziale ad alloggio esistente entro il perimetro dei centri storici o dei centri abitati (così come delimitati ai sensi del codice della strada) solo nel caso di accertata impossibilità di reperirli entro il resede di pertinenza del fabbricato e semprechè la loro realizzazione non contrasti con previsioni di PRG finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche. Tali appezzamenti di terreno dovranno essere ubicati ad una distanza massima di ml. 200 dalla perimetrazione del centro abitato. Le caratteristiche costruttive e tipologiche dovranno essere tali da favorire l'inserimento ambientale del manufatto (h. massima ml.2,40)

Tali parcheggi potranno essere realizzati in deroga agli strumenti urbanistici esistenti nel rispetto dei seguenti limiti massimi:

m) mq. 10,00 di superficie utile di autorimessa ogni 100,00 mc. di costruzione. Tale limite potrà essere superato solo nel caso di autorimesse o posti auto condominiali realizzati al piano interrato o al piano terreno del fabbricato esistente. L'altezza massima non potrà essere superiore a ml.2,40.

In tale ipotesi, alla presentazione della dichiarazione di agibilità dovrà essere allegato atto unilaterale d'obbligo (reso in forma pubblica, registrato e trascritto), con il quale, l'autorimessa o le autorimesse realizzate vengono vincolate perennemente al mantenimento della destinazione d'uso a parcheggio.

ART. 42 – PARCHEGGI NON PERTINENZIALI.

Si intendono tutti quei parcheggi, realizzati nel rispetto degli indici di zona e non legati da vincolo di pertinenzialità con il bene principale (unità immobiliare).

Tali parcheggi possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare.

ART. 43 – SCHERMATURA DI POSTI AUTO ALL'APERTO.

In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi quali tettoie, pensiline, grigliati e simili.

Dette opere, ad esclusione dei centri storici e delle zone A di PRG o di R.U. sono ammesse in ogni zona del territorio comunale e non sono computate ai fini della S.u.n. e degli altri parametri urbanistici ed edilizi quando rispettino integralmente le seguenti condizioni :

non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;

tettoie e pensiline, se isolate sul lotto di pertinenza, dovranno essere realizzate con strutture verticali o oblique puntiformi (in modo da non determinare superficie coperta) atte a sostenere la struttura di copertura, che dovrà essere completamente a sbalzo, e la cui profondità non potrà eccedere i ml. 5,00. Tali manufatti dovranno essere eseguiti con elementi strutturali e tipo di copertura compatibili con il contesto paesaggistico ed ambientale in cui sono realizzate. Se eseguite a sbalzo dal fabbricato principale dovranno essere realizzate con strutture e finiture compatibili con le caratteristiche costruttive dell'edificio principale;

debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;



Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

non devono essere delimitate da murature (o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi) per l'intero loro perimetro;
è ammessa la realizzazione su due lati, di schermature in materiale leggero (grigliati in legno o ferro per la costituzione di supporto ad arbusti rampicanti o teli ombreggianti);
la profondità della schermature sia limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli;
non comportino riduzione delle aree permeabili oltre il limite previsto dalle vigenti normative;
che abbiano una superficie coperta pari alla superficie derivante dai posti auto o destinata agli stalli/parcheggi (esclusa la zona di manovra);
siano collocate a non meno di 3,00 mt dal confine di proprietà.

ART. 44 - VOLUME DEI SOTTOTETTI CON COPERTURA INCLINATA.(SISTEMA DI CALCOLO).

Ai fini della determinazione della volumetria del fabbricato, viene escluso dal calcolo il volume del sottotetto o la porzione di esso la cui altezza misurata dal solaio di calpestio del piano soffitta fino all'intradosso del solaio di copertura, risulti inferiore a ml. 1,80. (vedi allegato "A").

Nel caso in cui l'altezza del sottotetto superi i ml. 1,80 il volume viene calcolato come prodotto della superficie netta per l'altezza media delle falde, misurata dall'estradosso del solaio di calpestio e l'estradosso del solaio di copertura (compreso il solaio).

Sono esclusi dal computo i volumi tecnici inseriti all'interno del sottotetto dell'edificio.

ART. 45 - RECINZIONI (vedi allegato "A").

Prescrizioni generali.

Le opere di recinzione dovranno essere realizzate nel rispetto della distanza dal ciglio stradale ove prescritta ed in genere delle disposizioni del Codice della Strada e delle eventuali prescrizioni che potranno essere impartite in sede di rilascio di autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada stessa se diversa dal Comune.

In prossimità degli incroci stradali o delle curve cieche le siepi e le recinzioni debbono essere realizzate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico: l'Amministrazione Comunale può dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità. Il minimo viene fin da ora stabilito per strade pubbliche o di uso pubblico con smusso di raccordo angolare con arretramento di 3,00 ml per lato.

Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà, in primo luogo, tenere conto, per allineamento e per caratteristiche tipologiche e costruttive, delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via; in secondo luogo la recinzione dovrà relazionarsi alle caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza

Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati devono essere corredate da recinzioni omogenee (come tipologia, dimensioni, materiali e colori).

Nei progetti di nuovi edifici la recinzione deve comunque essere sempre adeguatamente rappresentata e descritta.

Le recinzioni esposte in tutto od in parte alla pubblica vista, dovranno garantire il decoro dell'ambiente circostante e nelle aree extraurbane, la tutela del paesaggio.

Nella realizzazione delle opere di recinzione dovrà essere verificata la necessità di prevedere idonei spazi da destinare ad isole ecologiche così come definito dal presente regolamento

Le opere di recinzione dovranno essere eseguite in modo da garantire il libero deflusso delle acque



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

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.

Le recinzioni tra le proprietà potranno essere realizzate di altezza massima pari a ml. 2,50. La porzione in muratura piena, non potrà essere superiore a ml. 1,80 e la restante parte (ml. 0,70) in ringhiere, reti o manufatti che garantiscano il passaggio di luce ed aria in ragione di almeno il 70% della superficie. Nel caso il cui in prossimità del confine vi sia un dislivello del terreno maggiore di cm. 50, l'altezza del muro misurata dal piano di campagna dell'appezzamento di terreno più in alto, non potrà superare ml. 1,30.

Lungo le strade la parte in muratura non potrà essere realizzata di altezza maggiore a ml. 1,00. Resta esclusa da tale limitazione la parte relativa al solo contenimento della terra.

Nel caso in cui il muro di contenimento abbia un'altezza > di 3,00 mt la parte in muratura della recinzione non potrà essere superiore a 50 cm con sovrastante rete o ringhiera di altezza massima pari ad 1,00 ml.

Le presenti norme, relative alle recinzioni, non si applicano in tutte quelle parti di territorio in cui sia vigente uno strumento urbanistico attuativo di dettaglio, che contenga prescrizioni particolari diverse.

Le recinzioni, purché conformi alle disposizioni precedenti, dovranno avere le seguenti caratteristiche nei vari ambiti del territorio comunale:

Nei centri storici.

I muri di recinzione esistenti verso le vie pubbliche dovranno essere di norma generalmente conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o comunque di valore ambientale e la loro sostituzione con recinzioni di altro tipo.

La realizzazione di nuove recinzioni sono sottoposte alla preventiva acquisizione di atto d'assenso allo scopo di verificarne la compatibilità con il contesto.

Gli armadi o i vani per contatori dovranno essere preferibilmente ubicati all'interno del lotto e comunque non devono sporgere oltre il limite esterno delle recinzioni; la loro collocazione dovrà conseguire risultati di omogeneità estetica e formale con le medesime recinzioni. Qualora ubicati sulle facciate degli edifici dovranno essere contenuti nei minimi previsti per legge. Gli sportelli di chiusura dovranno essere in ferro con colorazione scura (grigio antracite) o in alternativa definita dalla Commissione per il Paesaggio.

Nel centro abitato.

Le recinzioni delle aree di pertinenza a fabbricati esistenti dovranno rispecchiare le caratteristiche delle recinzioni limitrofe per tipologia, forma, dimensioni, materiali, allineamenti, nonché essere congrue con le rifiniture esterne dell'edificio di cui costituiscono sistemazione. I muri di recinzione verso le vie pubbliche vanno generalmente conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o comunque di valore ambientale, e la loro sostituzione con recinzioni di altra tipologia.

Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi del contesto e devono rispettare generalmente l'allineamento storicizzato esistente, da documentarsi tramite estesa documentazione fotografica e salvo diversa prescrizione.

Gli armadi o i vani per contatori dovranno essere preferibilmente ubicati all'interno del lotto e comunque non devono sporgere oltre il limite esterno delle recinzioni; la loro collocazione dovrà conseguire risultati di omogeneità estetica e formale con le medesime recinzioni.

In prossimità di spazi pubblici, nell'ambito urbano ed in zone sottoposte a vincolo paesaggistico e di valore ambientale, di norma non sono generalmente consentite, opere di recinzione delle seguenti tipologie: blocchi di cls a vista, elementi prefabbricati a pannelli cementizi, grigliati metallici industrializzati (salvo se non schermati da siepi), pali e reti (salvo se non come recinzione interna di separazione tra proprietà diverse).



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Aree libere da costruzioni all'interno centro abitato.

Le aree libere, di proprietà privata, edificabili e non, poste in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Comune può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni.

Eventuali opere di recinzione dovranno, rispettare gli allineamenti e non potranno essere realizzate con materiali di recupero.

Nelle aree soggette a vincoli preordinati all'esproprio, ivi comprese quelle per le quali tali vincoli risultano decaduti sono escluse le recinzioni in muratura .

Nelle aree di valore paesaggistico ed ambientale e nelle zone agricole

È prescritta la valorizzazione delle recinzioni murarie originali tradizionali e dei muri di sostegno di antica origine per i quali sono obbligatori interventi di consolidamento e recupero è vietato l'abbattimento o la sostituzione con recinzioni di altra tipologia, materiale o finitura

Le nuove recinzioni dovranno essere limitate all'area di pertinenza degli edifici e realizzate nel rispetto della tipologia, forma, dimensioni, materiali, disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali, con le caratteristiche delle recinzioni limitrofe ed in armonia con le rifiniture esterne dell'edificio di principale.

Pertanto tali recinzioni dovranno conformarsi alle seguenti tipologie:

muretto basso intonacato;

muro alto intonacato;

siepe di essenze autoctone con o senza muretto, con o senza rete;

staccionate in legno;

altra tipologia documentata come tradizionale e caratteristica dei luoghi o preesistente.

Sarà consentita l'installazione di cancelli metallici purché gli stessi siano di dimensioni limitate in altezza e larghezza, di disegno lineare e con caratteristiche tipologiche rapportate alla tipologia dell'edificio principale.

Qualora la recinzione sia realizzata su pertinenze di edifici rurali od ex rurali, queste dovranno essere improntate alle tipologie adottate tradizionalmente per quel tipo di edifici e dovranno essere generalmente costituite da muretti in materiali a faccia vista o in muratura intonacata di altezza contenute che si assimilino alle vecchie murature perimetrali della aie coloniche ovvero con altra tipologia di cui sia dimostrato il carattere originario nel contesto di riferimento (pianura, collina, ecc.)

Eventuali suddivisioni interne, legate all'articolazione delle proprietà, dovranno rispettare le caratteristiche di cui sopra o realizzate in paletti e reti con siepi addossate.

Per le aree aperte (non costituenti pertinenza di edifici esistenti) sono consentite solo recinzioni a:

pali e rete fino a 2,00 mt. di altezza;

staccionate in legno fino a 2,00 mt. di altezza;

muretti di contenimento (h max ml. 1,00) con sovrastante rete metallica (h max. ml. 1,00) posta su paletti in ferro.

I muri di sostegno dei terrapieni, qualora, per cause di forza maggiore, debbano venire sostituiti, vanno ripristinati nel loro aspetto visibile, raccordandoli, nel caso di sostituzione di parti, a quelli non interessati da lavori.

Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna connessa con la realizzazione di opere di recinzione, deve essere chiaramente descritta nei grafici di progetto; gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in maniera tale garantire il rispetto di condizioni di



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

sicurezza.

In via generale i nuovi muri di sostegno dei terrapieni, salvo il caso di rampe di accesso a locali interrati, non devono superare, di norma l'altezza di m. 1,50; devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a m. 2,00 e dovranno essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante ed in modo da mascherare, mediante opportuni accorgimenti, quali il rivestimento in pietra o altre soluzioni architettoniche, le parti in calcestruzzo, allo scopo di favorirne il loro inserimento ambientale.

Nel caso in cui non sia possibile rispettare tali prescrizioni, il progetto dovrà contenere ed esplicitare le argomentazioni che escludono la possibilità di eseguire le opere secondo le caratteristiche sopra descritte. Eventuali altezze maggiori o difformità a quanto sopra descritto potranno essere autorizzate solo dalla Commissione del Paesaggio e solo al fine di produrre un minor impatto sull'ambiente in termini di movimentazioni terra.

ART. 46 – MANUFATTI PERTINENZIALI

Si definiscono manufatti pertinenziali, tutte quelle opere che per caratteristiche costruttive, uso e destinazione, costituiscono elementi di arredo, di finitura, di completamento, di abbellimento, che svolgono una funzione di carattere pertinenziale rispetto al bene principale e non sono suscettibili di una autonoma utilizzazione.

Sono considerati manufatti pertinenziali anche i volumi tecnici, i portici, le logge e le tettoie.

La loro realizzazione o installazione potrà avvenire entro la resede di pertinenza del fabbricato principale o compresa entro la sagoma dell'edificio o in aderenza allo stesso.

I manufatti indicati alla lettera A) B), C), F), G), potranno essere collocati a non meno di ml. 1,50 dal confine di proprietà o in aderenza a fabbricato esistente lungo il confine, mentre non è prevista nessuna distanza minima rispetto al fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza.

I manufatti indicati alla lettera D) E), H), I), M), N) le tettoie ed i volumi tecnici potranno essere collocati a non meno di ml. 3,00 dal confine di proprietà o in aderenza a fabbricato esistente lungo il confine (salvo diversa indicazione riportata nella specifica sezione), mentre non è prevista nessuna distanza minima rispetto al fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza.

Per quanto riguarda le logge e i porticati dovrà essere garantita la distanza minima di 5,00 mt dal confine di proprietà o dalla strada e nel rispetto di 10,00 dalle pareti di edifici antistanti.

Rientrano in tale casistica i manufatti di seguito descritti e tutti quelli che pur non essendo stati elencati siano riconducibili per caratteristiche costruttive, uso, destinazione e pertinenzialità alla definizione data.

A - Ripostigli esterni e tettoie per ricovero legna.

È consentito installare nel resede di pertinenza degli edifici esistenti, piccoli manufatti in legno ad uso ripostiglio, deposito per attrezzi da lavoro o ricovero di materiali per la manutenzione del giardino e piccole tettoie destinate al ricovero di legna da ardere.

Tali manufatti dovranno essere semplicemente appoggiati al suolo ovvero appoggiati a piccoli plinti in corrispondenza degli angoli o su piccola platea in calcestruzzo e dovranno essere privi di allacciamenti ed impianti di qualsiasi genere ad eccezione dell'energia elettrica.

Non potranno essere realizzati con materiali eterogenei di fortuna, ma esclusivamente con tavole regolari di legno impregnato; la copertura dovrà prevedere materiali e colori che permettano di ridurre l'impatto visivo. Non potranno essere dotati di impianti tecnologici, né essere collegati ai servizi urbani.

La dimensione massima del manufatto non potrà essere superiore a mq. 8,00 di superficie lorda e ml. 2,00 di altezza. Solo nel caso in cui l'unità immobiliare sia dotata di impianto di riscaldamento alimentato esclusivamente a legna, è consentito installare manufatti o tettoie destinate al ricovero di legna da ardere della superficie massima di mq. 10,00 e di altezza ml. 2,00.

Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza di ciascuna unità immobiliare.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

B – Pergolati.

Tali manufatti, completamente aperti su tutti i lati, dovranno avere struttura astiforme di tipo leggero (legno o ferro, oppure con piastrini in muratura a sostegno di sovrastante struttura in legno o ferro), sulla quale potranno essere installate solo coperture mobili, di tipo ombreggiante, in grado di far passare acqua e luce ed aria, come cannicciati o teli, eventualmente schermati da piante rampicanti.

Potranno avere un'altezza non superiore a 3,00 ml. e l'area delimitata dalla proiezione dei pilastri non potrà eccedere i mq. 30,00. Potrà essere installato un solo pergolato per ogni resede di pertinenza di ciascuna unità immobiliare.

C - Spazi coperti di pertinenza di pubblici esercizi.

Nel rispetto dei limiti di consistenza urbanistica e materiale, gli spazi coperti annessi alle unità immobiliari destinate a pubblici esercizi di somministrazione alimentare (bar, ristoranti, ecc.), assumono carattere pertinenziale, irrilevante ai fini del carico urbanistico, in quanto destinati ad una migliore fruibilità per l'utenza degli spazi già in dotazione dell'esercizio.

A tal fine dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:

le dimensioni superficiali delle opere pertinenziali non potranno essere superiori a quella utile del locale principale e comunque a 100 mq;

la struttura dei sostegni dovrà avere caratteristiche di leggerezza e facile amovibilità e le chiusure dovranno essere in materiali non rigidi né autoportanti;

non potranno essere dotati di impianti tecnologici, fatta eccezione per l'impianto di illuminazione, né essere collegati ai servizi urbani;

nel caso in cui l'intervento determini riduzione della superficie permeabile dovrà essere sempre e comunque verificato il rispetto del parametro del 25% di superficie permeabile dell'area di pertinenza dell'edificio.

non potranno essere realizzati su aree destinate a parcheggio, a meno che non sia dimostrabile il rispetto degli standard previsti dalle norme di zona, in funzione della destinazione d'uso dell'immobile.

D - Tunnel mobili a servizio di insediamenti produttivi.

L'esecuzione di tunnel mobili a servizio di insediamenti produttivi, o comunque con destinazione ad essi assimilabile, è consentita, quali opere accessorie e complementari, assimilabili a volumi tecnologici, funzionali all'attività esercitata.

L'esecuzione di detti manufatti dovrà essere valutata in rapporto al contesto urbano ove verrebbero inseriti e in particolare devono rispettare le seguenti caratteristiche:

assolvere esclusivamente alla funzione di carico, trasporto e scarico a servizio dell'attività produttiva esercitata, o comunque ad essa assimilabile, e pertanto in tale veste dovranno essere posizionati in diretta prossimità degli accessi carrabili;

essere eseguiti con strutture leggere completamente amovibili tali da assolvere alla funzione di mobilità richiesta, aperte sul fronte e con colorazione simile a quella del fabbricato principale;

le loro dimensioni dovranno essere tali da configurarsi come opere accessorie e complementari rispetto all'attività esercitata alla quale dovranno risultare asservite, avuto riguardo anche dell'incidenza rispetto all'inserimento con il contesto urbano, non potranno pertanto superare il 20% della superficie coperta del fabbricato;

nel periodo in cui non vengono utilizzate (non vi sono effettuate operazioni di carico e scarico) dovranno essere retrate in aderenza al fabbricato principale. Data la funzione temporanea non potranno pertanto essere mantenute aperte per più di 10 giorni al mese o per un totale di 4 mesi l'anno.

La loro realizzazione dovrà prevedere il rispetto delle condizioni minime di permeabilità dei suoli (art. 16 e 17 del DPGRT 4/2007) e il rispetto dello standards minimo a parcheggio.

E - forni e barbecue.

Potranno essere realizzati piccoli locali chiusi destinati a forno e/o barbecue per una superficie massima di 4,00 mq (compresi tutti gli accessori come piani di appoggio e contenitori per legna) Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza di unità immobiliare.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

La loro altezza complessiva non potrà eccedere i ml. 2,50 (misurati dal piano di campagna, al punto di inizio della canna fumaria) e non dovranno emettere fumi lungo facciate di edifici, e pertanto essere posti a debita distanza dagli edifici circostanti (non inferiore a ml. 10,00 da pareti finestrate di locali abitativi), tale da evitare immissioni moleste.

F - Piccole serre da giardino.

E' ammessa la realizzazione, di piccole serre da giardino nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato, destinate a mera protezione delle essenze vegetali e nel rispetto delle condizioni di seguito indicate:

dovrà essere contenuta in mq. 6,00 di superficie e ml. 1,80 di altezza al colmo.

le tipologie adottate dovranno essere tali da renderne inequivocabile la loro utilizzazione a serra. A tal proposito dovranno essere realizzate in materiale leggero, facilmente smontabile che consenta il passaggio della luce in ogni sua parte (vetro o altro materiale trasparente);

G - Cucce per cani, voliere o ricoveri per altri animali di piccola taglia , ecc.

E' ammessa la realizzazione di piccoli manufatti destinati a cucce per cani, voliere o ricoveri per altri animali di piccola taglia a condizione che siano realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ed ambientale dei luoghi e delle norme igienico – sanitarie. In particolare è vietato l'utilizzo di materiali di recupero quali assi, lastre di plastica o di metallo, cartelloni, ecc..

H – Piscine.

La realizzazione delle piscine scoperte è consentita esclusivamente nell'area di pertinenza delle abitazioni, completamente interrate o fuori terra, in posizione tale da ridurre al minimo i movimenti di terra e tenendo conto della struttura geomorfologica del suolo, degli allineamenti esistenti (filari, struttura agraria, muri di recinzione e contenimento) e degli elementi relativi al corretto inserimento ambientale, di cui si dovrà dare conto. La realizzazione delle piscine fuori terra è consentita con una altezza massima di ml. 1,50 ed opportunamente schermate.

Il progetto per la loro realizzazione dovrà obbligatoriamente prevedere un sistema di depurazione e ricircolo dell'acqua indicando comunque le fonti di approvvigionamento idrico, le quantità di acqua prelevata ed il sistema di scarico delle acque reflue.

Per ridurre l'impatto ambientale il vano tecnico dovrà essere completamente interrato ed il rivestimento della vasca di colore neutro (sabbia, celeste o verde) o comunque tale da essere finalizzato a minimizzare l'impatto visivo e paesaggistico.

I bordi e la pavimentazione circostante dovranno essere realizzate con materiali antiscivolo preferibilmente di tipo tradizionale (cotto, pietra o legno).

Tali manufatti potranno essere collocati a non meno di ml. 3,00 dal confine di proprietà o da spazi ed aree pubbliche.

I – Veranda

Inserito e modificato dall'art. 62 (voce n.42 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018

In recepimento della voce n. 42 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "veranda" un locale o spazio praticabile coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

La veranda può essere ricavata delimitando, in tutto o in parte, spazi accessori ad uso privato (quali una loggia, un portico, un balcone, una terrazza, una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare), oppure realizzando ex novo spazi aventi le medesime caratteristiche.

L'installazione di superfici vetrate o elementi trasparenti per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio. Tale installazione rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio nei soli casi in cui la veranda non sia ricavata delimitando in tutto o in parte spazi aperti già compresi nella sagoma del medesimo (ad esempio una loggia, un portico, un balcone con oggetto superiore a ml 1,50).



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

É consentita la realizzazione di verande tramite la chiusura stagionale (massimo 6 mesi all'anno) di terrazze e logge, solo al fine del contenimento dei consumi energetici e risoluzione di motivi climatici sfavorevoli.

Le verande dovranno essere realizzate in struttura solida autoportante, corredata di elementi trasparenti completamente apribili contemporaneamente almeno per il 30% della superficie del pavimento.

La rispondenza delle dimensioni della parte apribile dovrà essere dimostrata analiticamente.

Tali strutture dovranno essere sempre dotate di aerazione permanente, garantita tramite due griglie di almeno 100 cmq. ognuna, posizionate una in alto ed una in basso al fine di limitare il formarsi di condense.

Le verande dovranno realizzarsi solo in corrispondenza di vani a servizio dell'abitazione e la loro realizzazione dovrà comunque garantire il rispetto dei requisiti aeranti del vano di riferimento. Inoltre con la chiusura a veranda dovranno essere ricavati ambienti di superficie inferiore a 9,00 mq. fatta eccezione per i casi in cui la veranda sia ottenuta dalla tamponatura di logge esistenti

La realizzazione di verande dovrà tenere conto del rispetto della vigente normativa in merito alla presenza di impianti termici alimentati a gas.

Le parziali chiusure di terrazzi tramite sipari, grigliati ecc... non dovranno interferire sulla aerazione diretta ed immediata dei locali di abitazione.

L – Scannafosso.

Si definisce scannafosso, l'intercapedine formata tra il muro del fabbricato e quello di sostegno del terreno. Potranno essere realizzati scannafossi della larghezza massima di 1,00 ml per esigenze di isolamento e/o risanamento di locali interrati o seminterrati. Tali locali non potranno essere comunicanti con l'edificio; l'eventuale accesso per le ispezioni è consentito con un'unica apertura dall'esterno di limitate dimensioni. L'altezza dello scannafosso non potrà eccedere quella del terreno nella sua definitiva sistemazione.

M – Pozzi.

Le ricerche e gli emungimenti di acque sotterranee per mezzo di pozzi, la captazione di acque sorgive e la derivazione di acque superficiali sono oggetto di apposita autorizzazione da parte dell'Amministrazione Provinciale, da acquisire nel rispetto delle procedure stabilite dall'Amministrazione stessa

Per l'esecuzione di pozzi e relativi volumi tecnici e/o di tubazioni dovrà essere presentata D.I.A. completa di documentazione geologica e geotecnica richiesta in relazione alla pericolosità dei uoghi.

N – Scale interne ed esterne.

La realizzazione di scale esterne è consentita fino al raggiungimento dell'ultimo piano dell'immobile. Nel caso in cui il corpo scale sia realizzato all'interno di una struttura assimilabile ad un porticato, cioè dotata di copertura e che presenti due o più lati aperti, il volume verrà computato in ragione del 50%. In tale ipotesi la superficie utile del corpo scale verrà computata in ragione del 50% di quella effettivamente occupata per ciascun piano.

Le scale esterne potranno essere costruire anche a distanza minore dal confine da quella prevista dalla zona omogenea di PRG per gli edifici, purchè tra il corpo scale e l'edificio fronteggiante vi sia almeno la distanza di ml. 5,00.

Nel caso di lotto fronteggiante la strada pubblica, le scale potranno essere realizzate osservando la distanza minima di ml. 3,00 dal confine con la proprietà pubblica.

Le scale esterne per accedere al piano rialzato, quando questo sia posto ad una quota non superiore a ml. 1,50 rispetto alla quota del marciapiede stradale, potranno essere realizzate osservando la distanza



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

minima di ml. 1,50 dal confine con la pubblica via.

La larghezza netta libera delle scale di uso comune non deve essere inferiore a ml. 1,20, mentre la larghezza netta libera delle scale di uso non comune non deve essere inferiore a ml. 0,80. Le scale devono essere munite di corrimano posto ad un'altezza di ml.1,00.

Le rampe devono avere gradini con pedate ed alzate nel rapporto $2a + p = 62-64$ cm. (dove p = pedata in cm ed a = alzata in cm. – alzata minima 17 alzata massima 20).

I parapetti non devono essere scalabili e non devono presentare vuoti in modo da evitare cadute e comunque costituire pericolo.

I parapetti devono avere caratteristiche di resistenza conformi a quanto indicato dalla normativa relativa ai sovraccarichi orizzontali.

Le scale a chiocciola sono consentite all'interno delle singole unità immobiliari, a condizione che se collegano vani abitabili, a 20 cm. dal punto più stretto, il gradino sia almeno 20 cm. di pedata. Deve in ogni caso essere garantita la possibilità del trasporto di soccorso delle persone. Dette scale possono utilizzarsi solo in caso di collegamento fra due piani e sono invece escluse dalle attività produttive per motivi di sicurezza degli operatori.

Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili senza che l'operatore debba aggettare all'esterno; nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione di locali contigui.

In deroga al presente articolo possono essere realizzate scale di sicurezza, per le quali si applicano norme speciali e di accesso a locali di servizio o per manutenzione già previste e normate nel D.Lgs. 81 del 9 aprile 2008 e successive modifiche ed integrazioni.

O – Impianti Pubblicitari

Per quanto attiene alla installazione di impianti pubblicitari dovrà farsi riferimento al "Piano per la disciplina degli impianti pubblicitari"

ART. 47 - SOPPALCHI

Per soppalco agibile, si intende una struttura praticabile finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta un'altezza tale da consentire la parziale suddivisione orizzontale.

La realizzazione di soppalchi in locali aventi le caratteristiche previste (illuminazione, aerazione, ecc.), è ammessa se:

la superficie del soppalco è minore o uguale al 30% della superficie di tutto il vano;

la profondità del piano di calpestio è uguale o inferiore a 6,00 ml;

L'altezza minima della parte sottostante al soppalco non può mai essere < di ml 2,40.

Perché la porzione coperta da soppalco possa essere ancora utilizzata con destinazione abitativa, per attività artigianale, commerciale o direzionale, è necessario che la restante parte non coperta (pari al 70% del vano) rispetti la dimensione minima stabilita per il vano a cui è destinato e che l'altezza media della porzione non coperta sia > di ml. 3,00

Nel caso in cui non sia possibile verificare entrambi i requisiti sopra richiamati, tale porzione dovrà essere destinata come accessorio (disimpegno, ripostiglio, bagno).

La parte di superficie in ampliamento realizzata con il soppalco può essere:

adibita come locale abitativo, commerciale, direzionale e/o per attività lavorative a condizione che abbia altezza media pari a ml. 2,70 e un'altezza minima tra il soppalco e il piano di copertura pari a ml. 2,00;

adibita quale accessorio (ripostiglio, magazzino, ecc...) a condizione che abbia altezza media pari a ml. 2,40 e un'altezza minima tra il soppalco e il piano di copertura pari a ml. 1,80;



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

adibita come locale non agibile in tutti gli altri casi;

Entrambe le parti, soprastante e sottostante devono essere totalmente aperte

Nel caso di cui ai punti a) e b), l'accesso alla parte superiore deve avvenire mediante scala fissa, dotata sui lati aperti di parapetto o difesa equivalente, munita di corrimano con altezza di ml. 1,00. Le rampe devono avere gradini con pedate ed alzate nel rapporto $2a + p = 62-64$ cm. (dove p = pedata in cm ed a = alzata in cm. – alzata minima 17 alzata massima 20). I parapetti non devono essere scalabili e non devono presentare vuoti in modo da evitare cadute e comunque costituire pericolo. I parapetti devono avere caratteristiche di resistenza conformi a quanto indicato dalla normativa relativa ai sovraccarichi orizzontali.

Nel caso di cui al punto c) l'accesso alla parte superiore può avvenire anche mediante scala retrattile.

TITOLO IV – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.

ART. 48 – CONTENUTI E FINALITA'.

Le definizioni degli interventi edilizi di seguito riportate, costituiscono il nuovo riferimento normativo per le categorie di intervento ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, previste dagli Strumenti di Pianificazione Territoriale e dagli Atti di Governo del Territorio.

ART. 49 - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.

Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che incidono sulle risorse essenziali del territorio:

NUOVA COSTRUZIONE.

Si definiscono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nella ordinaria e straordinaria manutenzione, nel restauro e nel risanamento conservativo e nella ristrutturazione edilizia. Sono comunque da considerarsi tali:

Gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi, fuori terra o entro terra o in ampliamento a quelli esistenti, diversi da quelli riguardanti la realizzazione di locali/strutture pertinenziali; gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune; la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo in edificato; l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee; gli interventi pertinenziali eccedenti le quantità previste dalle presenti norme tecniche; la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato; le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia; gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come opere di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione della sagoma, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. Tale tipologia di intervento in via generale non potrà essere attuata su immobili ricadenti in zona omogenea "A" o su immobili vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 42/04 e potrà essere attuata soltanto ove previsto dalle Norme di Attuazione del P.R.G o del R.U. In tale ipotesi, salvo diversa disposizione prescrittiva in base alla zonizzazione di appartenenza, è consentito:

l'incremento della superficie utile, nell'ambito della volumetria esistente, anche nel caso in cui la stessa ecceda i limiti di zona;

il mantenimento della superficie coperta esistente, anche nel caso in cui la stessa ecceda i limiti di zona.

gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

A decorrere dal 1/01/2011 è fatto obbligo, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che non incidono sulle risorse essenziali del territorio:

MANUTENZIONE ORDINARIA.

Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Rientrano nella manutenzione ordinaria, ai fini edilizi, la sostituzione degli elementi impiantistici quali caldaie, autoclavi, ecc., che non comportino la realizzazione di nuovi locali o il rifacimento completo degli impianti. Qualora le opere di manutenzione ordinaria siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comportare la modifica delle caratteristiche architettoniche esistenti, sia per quanto attiene ai materiali che alle modalità di esecuzione.

Fino all'approvazione di uno specifico Piano del Colore per i soli interventi di rifacimento della tinteggiatura, di intonaci, di rivestimenti e di elementi architettonici e decorativi, che interessano edifici posti in Zona A o ad essa assimilata, ancorché si utilizzino gli stessi materiali deve essere richiesto apposito "atto di assenso" sul quale il comune si riserva la facoltà di indicare eventuali prescrizioni.

La realizzazione di opere di manutenzione ordinaria che comportano modificazione anche parziale dell'edificio e/o dell'area di pertinenza, in zone sottoposte a vincolo paesaggistico, sono da assoggettare al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica (pur non essendo soggette a DIA edilizia), A titolo esemplificativo e nel rispetto formale degli atti di indirizzo comunale, ed in particolar modo per le zone omogenee A, sono da considerarsi manutenzione ordinaria i seguenti interventi, fatte salve particolari norme in materia paesaggistica, igienico-sanitarie, ambientale e di sicurezza:

FINITURE ESTERNE

Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture esterne degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

ripristino della tinteggiatura, degli intonaci e dei rivestimenti delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori identici o simili a quelli preesistenti;

pulitura delle facciate;

riparazione e sostituzione degli infissi, dei serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle serrande e delle vetrine (o porte d'ingresso) dei negozi, senza alterarne le caratteristiche quali sagoma, colori, disegno e dimensioni delle parti apribili e trasparenti;

installazione di piccole griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti;

ripulitura e sostituzione del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, senza alcuna modifica della sagoma, della pendenza e delle caratteristiche della copertura;

riparazione e sostituzione delle grondaie, dei pluviali e dei comignoli, con materiali identici all'esistente;

riparazione dei balconi, delle terrazze e relative ringhiere o parapetti;

refacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi con stesso materiale e colore dell'esistente;

realizzazione di recinzioni in legno o rete metallica e paletti infissi al suolo (legno o metallo) senza opere di fondazione. I materiali, compreso il telo ombreggiante, devono avere colorazione neutra (color legno, metallo, verde);

riparazione delle recinzioni;



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

FINITURE INTERNE

Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture interne degli edifici, tra queste:
riparazione e rifacimento delle pavimentazioni;
riparazione e rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti e delle tinteggiature;
riparazione e rifacimento degli infissi e dei serramenti, anche con l'inserimento di doppiovetro.

TRAMEZZI INTERNE

Opere di rinnovamento e di sostituzione delle partiture interne, tra queste:
piccole opere murarie come la creazione di nicchie o di muretti all'interno della stessa unità immobiliare nonché di inserimento e spostamento di pareti mobili, nel rispetto dei rapporti di superficie e di aerilluminazione prescritti;

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere di riparazione e di sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari e riparazioni dell'impianto.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti alle normali esigenze di esercizio.

Ulteriori opere in edifici industriali, artigianali commerciali e agricoli

Opere di riparazione, di sostituzione e di adeguamento degli impianti e delle relative reti, purché tali interventi non comportino modifiche dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici, realizzazione di nuova superficie lorda di calpestio.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha titolo alla loro esecuzione, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere stesse come di manutenzione ordinaria, sia per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni del presente regolamento nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici quali quelli igienico sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria, *"...le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso"*

Tali opere o modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Qualora le opere di manutenzione straordinaria siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, devono intendersi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

rifacimento e/o esecuzione di intonaci e coloriture esterne;
rifacimento e/o esecuzione di infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento;
rifacimento e/o esecuzione di sistemazione esterna;
rifacimento e/o esecuzione di pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
rifacimento e/o esecuzione del manto di copertura con massetto e/o pacchetto isolante;
rifacimento e/o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
rifacimento e/o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

rifacimento e/o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
rifacimento e/o installazione e/o integrazione di impianti igienico sanitari e tecnologici, ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
costruzione di vespai o scannafossi;
rifacimento di solai interni e di copertura, con le stesse caratteristiche di quell'esistente;
rifacimento di parti strutturali verticali, con analoghi materiali o con materiali prescritti;
rifacimento e/o installazione di impianti per il trattamento e/o depurazione di scarichi civili e/o industriali.
realizzazione di coibentazioni e rivestimenti a cappotto al fine di perseguire la riqualificazione energetica di edifici esistenti. Sono ammessi maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e s.m., certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, anche con deroga rispetto a quanto stabilito dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti. Tali opere non possono in ogni caso derogare le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica. (art. 11 c. 2 del Dlg. 115/2008 e s.m.i.)
Per gli immobili ricadenti nei Centri Storici, per quanto attiene alle modalità di esecuzione dei lavori ed alle tecniche costruttive, dovrà farsi riferimento all'allegato "B", contenente le prescrizioni relative alle tecniche costruttive ed ai materiali da impiegare per interventi sull'edilizia storica.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Ai sensi dell'art. 79, 2 c. lettera c) della LRT 01/05 il restauro e risanamento conservativo riguarda gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Ogni intervento di restauro su edifici vincolati dal D.Lgs 42/2004 o posti all'interno dei centri storici come individuati dal vigente PRG dovrà essere adeguatamente documentato e argomentato in dettaglio attraverso una analisi storica, tipologica, architettonica dell'edificio, ottenuta attraverso documentazione, rilievo grafico, fotografico e con eventuali saggi.

Per gli immobili ricadenti nei Centri Storici, per quanto attiene alle modalità di esecuzione dei lavori ed alle tecniche costruttive, dovrà farsi riferimento all'allegato "B", contenente le prescrizioni relative alle tecniche costruttive ed ai materiali da impiegare per interventi sull'edilizia storica.

Ai sensi del presente Regolamento rientrano nella categoria del Restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi edilizi:

il restauro e il ripristino dei fronti. Su quelli posti verso le strade pubbliche e private di uso pubblico o gli spazi pubblici esistenti e di progetto sono consentite variazioni solo per consentire la funzionalità delle destinazioni d'uso consentite dalle NTA o per ricreare l'armonia architettonica dell'edificio e, comunque, nel rispetto delle caratteristiche e dimensioni di porte e finestre esistenti, avendo cura di salvaguardare gli elementi architettonici decorativi presenti; sugli altri prospetti sono ammesse modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;

il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza. Negli altri casi è ammessa anche la loro riorganizzazione funzionale con possibilità di spostamento delle pareti non portanti e l'apertura di vani porta o la creazione di nicchie (anche su murature portanti) purché di ridotte dimensioni; E' consentito lo spostamento dei collegamenti verticali



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

(scale) che non hanno caratteristiche storiche o monumentali e l'inserimento, con struttura leggera, di nuovi collegamenti verticali (scale) se non presenti o demoliti;
la realizzazione di soppalchi in struttura leggera aventi le caratteristiche di cui all'art. 47 e 58 del presente Regolamento;

ove compatibile con la conservazione dei caratteri architettonici è consentita la modifica, in incremento o in decremento, delle superfici delle unità immobiliari mediante la trasformazione di superfici utili in superfici non residenziali e viceversa;

il consolidamento e il miglioramento strutturale ai fini dell'adeguamento alla vigente legislazione delle zone a rischio sismico senza modificare la posizione, i materiali, le caratteristiche e la quota dei seguenti elementi strutturali: murature portanti verticali sia interne che esterne, volte, aggetti di gronda, cornicioni di copertura, tetto. In occasione di interventi riguardanti il totale rifacimento della copertura e' ammesso il rialzamento per la formazione di cordolo di rigiro, dell'altezza massima di cm. 30, alla sommità delle mura portanti per migliorare il collegamento delle stesse e per la formazione del piano d'appoggio del solaio di copertura. Tale cordolo dovrà essere opportunamente schermato in modo da non renderlo visibile, conformando il paramento esterno dello stesso alle caratteristiche di finitura della facciata. Il ripristino della copertura dovrà avvenire con materiale originale o simile all'originale mantenendo la pendenza e le caratteristiche originarie e, in caso di difetto, una pendenza massima delle falde non superiore al 35%. Nel caso di intervento edilizio su un tipo di copertura che per caratteristiche architettoniche, forma e materiale, contrasta con l'ambito di appartenenza (in particolare per le zone agricole) è consentita la modifica del profilo del tetto, senza aumento di superficie e volume, al fine di riproporre un disegno che per caratteristiche, forme e materiali ben si integra con il contesto ambientale (tetto a capanna od a padiglione con pendenza massima delle falde non superiore al 35%); la demolizione e ricostruzione dei solai con limitati spostamenti per l'eventuale adeguamento delle altezze interne ai minimi fissati dal presente regolamento, senza modificare le quote della linea di gronda. Nel caso di ricostruzione del solaio deve essere rispettato nei vani finestrati esistenti uno spazio libero al di sopra degli architravi delle porte e finestre di almeno cm. 10 formando un unico orizzontamento su tutto il vano. In questo caso non sono consentite modifiche al posizionamento delle finestre se non per limitati aggiustamenti sempre al fine di ricreare l'armonia architettonica dell'edificio.

l'eliminazione delle superfetazioni, ad esclusione degli ampliamenti organici eseguiti sull'edificio originario sui i quali sono ammessi interventi di adeguamento alle caratteristiche architettoniche e decorative del fabbricato originario. A tale scopo, al fine di realizzare la copertura omogenea del tetto nel rispetto delle sue caratteristiche originarie, sono consentiti parziali interventi di rialzamento purché non vi sia un aumento della Sul e della Superficie coperta esistente;

l'inserimento degli impianti tecnologici e di abbattimento delle barriere architettoniche nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio.

Con l'intervento di restauro non è consentita la realizzazione di portici, loggiati, terrazze a sbalzo e terrazze a tasca. E' comunque consentito il recupero di quelli esistenti.

Qualora l'intervento di restauro e risanamento conservativo interessi edifici con gravi problemi di stabilità dell'immobile e per la sicurezza del cantiere tali da rendere necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, fino ad un massimo del 30% del perimetro originario, potrà essere inoltrata apposita istanza corredata da relazione statica, redatta da tecnico competente. In tal caso potrà essere autorizzata la demolizione di dette parti dell'edificio e la loro ricostruzione, nella stessa posizione, forma e composizione di materiali, prescrivendo, se necessario, speciali cautele o modalità esecutive. In questo caso l'intervento può essere realizzato in deroga agli Art. 7, 8, 9, del D.M. n° 1444 del 02/04/1968, mantenendo le preesistenti distanze dai confini pubblici e privati.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia *"...quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti"*. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono limitati e suddivisi in tre sottocategorie R1, R2 e R3.

Rientrano negli interventi di Ristrutturazione edilizia leggera (R1) i seguenti interventi:

Lo spostamento, la costruzione e la demolizione all'interno delle unità immobiliari, di tramezzature, non strutturali al fine di riorganizzare l'impianto distributivo interno in maniera coerente con l'organismo edilizio originario od organicamente ampliato. L'ampliamento, lo spostamento o l'apertura di vani porta interni al fabbricato anche su elementi verticali strutturali, al fine di razionalizzare l'impianto distributivo;

La sostituzione delle parti strutturali, quali strutture verticali, solai, scale e tetto, con altro materiale. Nel caso in cui l'edificio oggetto di intervento sia stato edificato in epoca antecedente all'anno 1954, è prescritto l'uso di materiali e finiture coerenti con la tipologia costruttiva della zona oggetto di intervento;

Cambio d'uso dell'unità immobiliare o parte di essa, ove consentito dalle vigenti normative e strumenti urbanistici, aumento della superficie delle unità immobiliari conseguente alla mutata destinazione di vani non residenziali in vani residenziali e/o viceversa. Potranno essere realizzate nuove unità immobiliari nei limiti del presente Regolamento e delle NTA, qualora gli interventi edilizi necessari non vadano ad incidere su elementi strutturali orizzontali o vi incidano, ma nei limiti di cui al punto successivo; la demolizione e ricostruzione dei solai con limitati spostamenti per l'eventuale adeguamento delle altezze interne ai minimi fissati dal presente regolamento, senza modificare le quote della linea di gronda. Nel caso di ricostruzione del solaio deve essere rispettato nei vani finestrati esistenti uno spazio libero al di sopra degli architravi delle porte e finestre di almeno cm. 10 formando un unico orizzontamento su tutto il vano. In questo caso non sono consentite modifiche al posizionamento delle finestre se non per limitati aggiustamenti sempre al fine di ricreare l'armonia architettonica dell'edificio;

Potranno essere realizzate, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e dell'ambiente circostante: nuove aperture o la chiusura di quelle esistenti con modifica ai prospetti, terrazze a tasca all'interno della sagoma del tetto esistente, impianti fotovoltaici o solari per il risparmio energetico;

E' consentito lo spostamento dei collegamenti verticali (scale) che non hanno caratteristiche storiche o monumentali e l'inserimento di nuovi collegamenti aventi medesime caratteristiche;

E' sempre consentita la demolizione delle parti dell'unità edilizia ritenute incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici di esso per il ripristino di passaggi, logge e porticati di uso pubblico, nonché l'eliminazione di elementi di dettaglio (rivestimenti e simili) ritenuti incompatibili;

Opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale. Tali interventi potranno essere eseguiti solo attraverso soluzioni architettoniche coerenti con l'edificio esistente e tali da non comprometterne il suo aspetto e valore architettonico. A tal proposito potranno essere realizzati anche minimi incrementi di superficie utile (max 3,00 mq di superficie utile per piano) per la creazione di disimpegni, spazi e/o corridoi necessari al collegamento delle nuove opere (impianti) all'edificio;

la ricostruzione filologica di edifici, parzialmente crollati o demoliti, subordinando l'intervento alla presentazione di dettagliata documentazione storica e/o lettura filologica tramite saggi o rilievi sul vivo dell'edificio, che ne attesti in maniera inequivocabile l'originaria consistenza;

E' consentito il recupero dei sottotetti ai fini abitativi per i volumi legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della L.R.T. 8/02/2010 n° 5 ed aventi le seguenti caratteristiche tecniche:

l'altezza media interna netta, intesa come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a ml. 2,30 per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a ml. 2,10. Per i nuclei storici della collina i limiti di cui sopra sono abbassati rispettivamente a ml. 2,10 per gli spazi di abitazione e a ml. 2,00 per gli spazi accessori e di servizio. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a ml. 1,50 per gli spazi di abitazione e a ml. 1,30 per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a ml. 1,30 e a ml. 1,10 per i nuclei storici della collina. Gli eventuali spazi di altezza



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta; in tal caso la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;

il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo della superficie calpestabile (1/16). Al fine di reperire la superficie minima aeroilluminante è consentito, previo parere della Commissione del Paesaggio ove prescritto, realizzare all'interno della superficie di copertura del tetto, aperture di finestre e/o l'installazione di lucernai;

gli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi sono onerosi e non possono determinare un aumento delle unità abitative esistenti; l'intervento deve avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza della falde.

Previo parere della Commissione del Paesaggio potranno essere consentiti, ad esclusione degli edifici posti nel centro storico di Pescia e Collodi (art. 39 delle NTA del PRG), anche l'adeguamento igienico sanitario degli edifici residenziali esistenti e la sistemazione dell'area pertinenziale, mediante:

l'ampliamento una tantum, in deroga agli indici urbanistici (volume, rapporto di copertura ed altezza), per la costruzione di un servizio igienico per ogni unità abitativa che ne risulta sprovvista o con dimensioni inferiori a mq 3. L'ampliamento per un massimo di 8,00 mq di superficie utile (compreso eventuali disimpegni antistanti l'accesso al bagno) deve essere realizzato attraverso aggiunte architettoniche coerenti con il fabbricato esistente;

la realizzazione di volumi tecnici per ogni unità abitativa, in deroga agli indici urbanistici (volume, rapporto di copertura ed altezza), solo nel caso di riconosciuta necessità tecnica e, in ogni caso, attraverso aggiunte architettoniche coerenti e fino ad un massimo di mq. 6,00 di superficie utile salvo diverse documentate esigenze per edifici plurifamiliari;

la realizzazione di opere di sistemazione esterna quali: modifica all'orografia del terreno, delle pavimentazioni e/o degli accessi e realizzazione di piscine pertinenziali;

Con gli interventi di ristrutturazione edilizia R1 non è consentita:

la realizzazione di manufatti pertinenziali fuori terra, fatta eccezione per quelli rientranti nell'attività libera;

la realizzazione di balconi e terrazze a sbalzo;

la realizzazione di portici e logge coperte;

Rientrano negli interventi di Ristrutturazione edilizia (R2) oltre a quelli già indicati alla Ristrutturazione edilizia leggera (R1) i seguenti interventi:

opere che anche in deroga agli art. 7,8,e 9 del D.M. 02.04.68 n. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico-sanitario, consentendo il rialzamento dell'ultimo piano o porzione di esse fino ad un massimo di 80 cm, nel caso in cui questo risulti già urbanisticamente destinato ad abitazione, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari. Tale rialzamento potrà esser eseguito solo attraverso soluzioni architettoniche coerenti con l'edificio esistente e tali da non comprometterne il suo aspetto architettonico;

la demolizione completa del fabbricato con fedele ricostruzione dello stesso, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali, o con materiali tipici della zona, nonché nella stessa collocazione e con la stessa articolazione della sagoma e lo stesso volume urbanistico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica ed a conformare gli edifici alla normativa sulla sicurezza e accessibilità delle costruzioni. Tale categoria di intervento, per immobili realizzati in epoca antecedente all'anno 1954 è ammissibile, solo nel caso in cui lo stato di degrado strutturale ed igienico sanitario dell'immobile sia tale, da farlo ritenere tecnicamente irrecuperabile, ed anche nel caso in cui l'impegno economico richiesto per la conservazione sia ritenuto eccessivo a fronte del valore storico architettonico ed ambientale dell'immobile. Tale ultima condizione dovrà essere opportunamente documentata e circostanziata in sede di presentazione del progetto mediante perizia giurata da tecnico abilitato.

l'adeguamento igienico sanitario degli edifici residenziali esistenti e la sistemazione dell'area pertinenziale, previsto per la R1 senza il parere della Commissione del Paesaggio;



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

la realizzazione di manufatti pertinenziali fuori terra;

la realizzazione di balconi e terrazze a sbalzo e la realizzazione di portici e logge coperte;

Rientrano negli interventi di Ristrutturazione edilizia (R3) oltre a quelli già indicati alla Ristrutturazione edilizia (R1) e (R2) i seguenti interventi:

Riorganizzazione distributiva e funzionale interna fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, con variazione delle quote di imposta dei solai, delle caratteristiche distributive, dimensionali e del numero degli alloggi nei limiti del presente Regolamento e delle NTA, con conseguente modifica del disegno delle facciate;

la traslazione di volume entro il limite del 20% della volumetria dell'edificio esistente. Tale traslazione potrà essere eseguita solo attraverso soluzioni architettonicamente coerenti con l'edificio esistente e tali da non comprometterne il suo aspetto architettonico e non potrà determinare incrementi di superficie coperta maggiori del 20% di quella esistente, e comunque nel rispetto della superficie permeabile minima;

la demolizione di volumi secondari fuori terra legittimati, privi di particolare valore architettonico e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza così come previsto dalle presenti norme. A tale scopo sono da intendere per volumi secondari, tutte le pertinenze del fabbricato principale, che sono a servizio ed ornamento dello stesso. Il volume ricostruito, ove non accorpato al fabbricato principale, dovrà mantenere le caratteristiche di

pertinenza, mentre negli altri casi, in cui l'intervento è finalizzato alla demolizione di volumi secondari ed alla loro fusione con il fabbricato principale, tale volume potrà essere trasformato in vani abitabili, senza che si costituiscano nuove unità abitative. In tale ipotesi, il richiedente, prima dell'inizio dei lavori, dovrà depositare in Comune, un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale si impegna, per un periodo di anni 10, al mantenimento della destinazione abitativa, dichiarando nel contempo che l'intervento eseguito, non darà origine a nuove unità abitative. Tale intervento, ove ammesso dalla disciplina urbanistica, potrà essere eseguito solo attraverso soluzioni architettoniche coerenti con l'edificio esistente e tali da non comprometterne il suo aspetto architettonico;

la realizzazione di opere pertinenziali quali volumi secondari o volumi interrati a servizio ed ornamento dell'unità immobiliare, nel rispetto dei limiti dimensionali previsti dal presente regolamento per ciascun tipo di destinazione. Tali manufatti non potranno determinare modifica del rapporto di pertinenzialità della nuova costruzione rispetto al bene principale, alla quale rimarranno asserviti;

il rialzamento del sottotetto e/o porzione di esso su fabbricati ad uso abitativo, esistente o realizzato in forza di titoli abilitativi acquisiti precedentemente alla data del 22/06/2006 in deroga agli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale al fine di renderlo abitabile e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari a condizione che:

il fabbricato sia stato edificato in epoca successiva al 1954, oppure se precedente a tale data, sia stato completamente ristrutturato con sostanziale alterazione della tipologia costruttiva e/o della destinazione d'uso originaria e conseguente perdita del valore testimoniale, che dovrà opportunamente essere dimostrata in sede di presentazione del progetto;

l'attuale sottotetto sia sovrastante all'unità abitativa;

il rialzamento sia contenuto nei limiti minimi necessari al conseguimento dell'abitabilità dei vani, con divieto di creazione di soffitte o locali sottotetto;

l'altezza del fabbricato o della porzione di fabbricato, a rialzamento eseguito e misurata al sottogronda, non sia superiore a ml. 7,50 per i fabbricati ricadenti in zona agricola e non sia superiore a 9,00 per tutti gli altri;

il fabbricato non ricada in zona omogenea A di PRG o risulti vincolato ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni;

Il soggetto richiedente, prima dell'inizio dei lavori, sottoscriva atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale si impegna, per un periodo di anni 10, al mantenimento della destinazione residenziale dichiarando nel contempo che il rialzamento eseguito non darà origine a nuove unità immobiliari;

Il rialzamento dovrà essere eseguito solo attraverso soluzioni architettoniche coerenti con l'edificio esistente e tali da non comprometterne il suo aspetto architettonico;



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Il rialzamento del sottotetto venga eseguito nel rispetto delle distanze tra fabbricati così come descritto dal presente regolamento.

CORRELAZIONE TRA LE DEFINIZIONI CONTENUTE NELLA VIGENTE DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI NEI CENTRI STORICI O SU IMMOBILI DI PARTICOLARE VALORE E LE DEFINIZIONI SOPRA INDICATE.

Laddove nella vigente disciplina pianificatoria si legge intervento “*A – Manutenzione ordinaria*” potranno essere eseguite le opere descritte nella analoga categoria di intervento.

Laddove nella vigente disciplina pianificatoria si legge intervento “*B – Manutenzione Straordinaria*” potranno essere eseguite, oltre alla manutenzione ordinaria, le opere descritte nella analoga categoria di intervento.

Laddove nella vigente disciplina pianificatoria si legge intervento “*C e AC – Restauro e risanamento conservativo*” potranno essere eseguite, oltre alla manutenzione straordinaria, le opere descritte nella analoga categoria di intervento.

Laddove nella vigente disciplina pianificatoria si legge intervento “*Ristrutturazione edilizia D1*” (ex L.R.T. 59/80), *AD1* o dove vengono indicati gli interventi di “*Ristrutturazione Edilizia limitati alle lettere a), b), c), d), e), j), k), l), q), s), v*”, potranno essere eseguite, oltre al Restauro e risanamento conservativo, le opere descritte nella categoria di intervento della “*Ristrutturazione Edilizia di tipo R1*”.

Laddove nella vigente disciplina pianificatoria si legge intervento “*Ristrutturazione edilizia D*”, potranno essere eseguite, oltre al Restauro e risanamento conservativo, le opere descritte nella categoria di intervento della “*Ristrutturazione Edilizia di tipo R1*” e le opere indicate nella ex definizione di D5 sotto elencata.

Laddove nella vigente disciplina pianificatoria si legge intervento “*Ristrutturazione edilizia D2*” (ex L.R.T. 59/80) o *AD2*, potranno essere eseguite, oltre alle categorie di intervento previste per la Ristrutturazione R1, le opere descritte nella categoria di intervento della “*Ristrutturazione Edilizia di tipo R2*”.

Laddove nella vigente disciplina pianificatoria si legge intervento “*Ristrutturazione edilizia D3*” (ex L.R.T. 59/80) o *AD3*, potranno essere eseguite, oltre alle categorie di intervento previste per la Ristrutturazione R2, le opere descritte nella categoria di intervento della “*Ristrutturazione Edilizia di tipo R3*”.

Laddove nella vigente disciplina pianificatoria si legge intervento “*AB*”, trattandosi di edifici posti in centro storico ma di recente costruzione o ristrutturazione che alterano in modo evidente l’armonia dell’ambiente, oltre alle categorie di intervento previste per la manutenzione ordinaria e straordinaria, anche le opere descritte nella categoria di intervento della “*Ristrutturazione Edilizia di tipo R3*” ma con obbligo di recupero ed ripristino dei valori ambientali ed architettonici alterati.

Laddove nella vigente disciplina pianificatoria si legge intervento “*Ristrutturazione edilizia D4*”, potranno essere eseguite, oltre al Restauro e risanamento conservativo, le opere descritte nella categoria di intervento della “*Ristrutturazione Edilizia*” ma limitati la demolizione delle parti dell’unità edilizia ritenute incongrue all’impianto originario e agli ampliamenti organici di esso per il ripristino di passaggi, logge e porticati di uso pubblico, nonché l’eliminazione di elementi di dettaglio (rivestimenti e simili) incompatibili;

Laddove nella vigente disciplina pianificatoria si legge intervento “*Ristrutturazione edilizia D5*”, potranno essere eseguite, oltre al Restauro e risanamento conservativo, le opere descritte nella categoria di intervento della “*Ristrutturazione Edilizia*” ma limitati alla demolizione di volumi secondari fuori terra, privi di particolare valore architettonico e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

così come previsto dalle presenti norme. A tale scopo sono da intendere per volumi secondari, tutte le pertinenze del fabbricato principale, che sono a servizio ed ornamento dello stesso. Il volume ricostruito, ove non accorpato al fabbricato principale, dovrà mantenere le caratteristiche di pertinenza, mentre negli altri casi, in cui l'intervento è finalizzato alla demolizione di volumi secondari ed alla loro fusione con il fabbricato principale, tale volume potrà

essere trasformato in vani abitabili, senza che si costituiscano nuove unità abitative. In tale ipotesi, il richiedente, prima dell'inizio dei lavori, dovrà depositare in Comune, un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale si impegna, per un periodo di anni 10, al mantenimento della destinazione abitativa, dichiarando nel contempo che l'intervento eseguito, non darà origine a nuove unità abitative. Tale intervento, ove ammesso dalla disciplina urbanistica, potrà essere eseguito solo attraverso soluzioni architettoniche coerenti con l'edificio esistente e tali da non comprometterne il suo aspetto architettonico;

Laddove nella vigente disciplina pianificatoria si legge intervento "*Ristrutturazione edilizia D6*", potranno essere eseguite, oltre al Restauro e risanamento conservativo, le opere descritte nella categoria di intervento della "*Ristrutturazione Edilizia*" ma limitati la ricostruzione filologica di edifici, totalmente o parzialmente crollati o demoliti, subordinando l'intervento alla presentazione di dettagliata documentazione storica e/o lettura filologica tramite saggi o rilievi sul vivo dell'edificio, che ne attestino in maniera inequivocabile l'originaria consistenza. Tale intervento potrà essere eseguito con il vincolo di conservazione di tutti gli elementi preesistenti;

Laddove nella vigente disciplina pianificatoria si legge intervento "*E – Ristrutturazione Urbanistica*", potranno essere eseguite le opere e gli interventi di cui alla Ristrutturazione Urbanistica previa approvazione di Piano di Recupero.

Laddove nella vigente disciplina pianificatoria si legge intervento "*E1 – Ristrutturazione Ambientale, E0 – Zona Agricolo Ambientale*", valgono le definizioni contenute nella vigente disciplina degli interventi nei centri storici.

SOSTITUZIONE EDILIZIA

Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli che comportano la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Fatto salvo il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

gli interventi di manutenzione ordinaria;

gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

Gli interventi di cui sopra, comportanti modifica dell'aspetto esteriore dei fabbricati o delle aree, eseguiti su immobili vincolati (centro storico o ad esso assimilato, immobili in area vincolata o con vincolo diretto/indiretto) sono comunque assoggettati a preventivo atto di assenso o Autorizzazione Paesaggistica come previsto dall'art. 16 del presente Regolamento.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Fatto salvo il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

l) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici come indicate al presente regolamento edilizio.

L'interessato agli interventi di cui alle lettere da f) a l) allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera f) i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori. Limitatamente agli interventi di cui alla lettera f), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali (tavole grafiche stato attuale, modificato e sovrapposto ed elaborato fotografico se necessario, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

Gli interventi di cui sopra, comportanti modifica dell'aspetto esteriore dei fabbricati o delle aree, eseguiti su immobili vincolati (centro storico o ad esso assimilato, immobili in area vincolata o con vincolo diretto/indiretto) sono comunque assoggettati a preventivo atto di assenso o Autorizzazione Paesaggistica come previsto dall'art. 16 del presente Regolamento.

L'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di legge.

La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, e degli elaborati progettuali, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Non è soggetta, inoltre, ad atti abilitativi edilizi, salva la necessità di acquisire preventivamente le autorizzazioni o nulla-osta previsti per specifici vincoli, l'installazione di:

impianti di illuminazione esterna pubblica di carattere provvisorio o permanente;

manufatti pertinenziale che non alterano il carico urbanistico e precisamente:

ripostigli esterni e tettoie per il ricovero legna così come definite dall'art. 46 lettera A delle presenti norme, che non prevedano la realizzazione di opere murarie in elevazione;

Pergolati così come definiti dall'art. 46 lettera B delle presenti norme;

Forni e barbecue (senza creazione di superficie calpestabile chiusa) Piccole serre stagionali da giardino così come definiti dall'art. 46 lettera F delle presenti norme;

Cucce per cani, voliere o ricoveri per altri animali di piccola taglia, ecc. così come definiti dall'art. 46 lettera G delle presenti norme;

elementi di arredo, quali tende (con sporgenza inferiore a 2,00 ml), zanzariere, fioriere, panchine, piscine stagionali semplicemente appoggiate sul suolo la cui permanenza sul lotto sia limitata al periodo



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

estivo, ecc...;

installazione di antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione, per ADSL, nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti norme.

Installazione di Pannelli solari termici e fotovoltaici, pompe di calore, impianti eolici, impianti di microgenerazione, ecc., secondo quanto previsto dalla L.R. 39/05.

Altro:

installazione di cassa bancaria automatica (bancomat);

piccole aperture per presa d'aria aventi una superficie massima di cmq. 400;

installazione di zanzariere;

realizzazione di nicchie e sportelli per la protezione di impianti e contatori;

realizzazione di manufatti per la protezione di impianti e contatori fino ad una superficie coperta massima di mq. 0,50 e altezza 1,80 mt;

installazione di tende o tendoni su aree per una superficie massima di 20 mq, aventi montanti in struttura leggera, oppure del tipo estensibile senza montanti, non infissi al suolo e senza chiusure laterali. Escluso l'ambito di applicazione del Centro Storico (delle zone A di P.R.G. e delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico), per le quali dovrà essere acquisito il preventivo atto di assenso;

installazione di arredi esterni semplicemente appoggiati al suolo;

nuova realizzazione di recinzioni in rete metallica e paletti semplicemente infissi al suolo, senza impiego di malte o conglomerati e senza la formazioni di cordoli in calcestruzzo, dell'altezza massima fuori terra di ml. 2,00;

installazione di paletti dissuasori;

esecuzione delle opere necessarie per lo scolo delle acque piovane;

installazione di modesti elementi di natura ornamentale;

riparazione, sostituzione o nuova installazione di antenna ricevente radio – TV;

posa in opera di cavi elettrici interrati o sotto traccia nell'area privata, a servizio di impianti esistenti;

installazione di pompa di calore, intesa come estensione dell'impianto termico esistente, sulle facciate non visibili da spazi pubblici;

installazione di impianti di condizionamento sulle facciate non visibili da spazi pubblici ed estensioni degli impianti esistenti all'interno dell'edificio;

demolizione di opere abusive;

eliminazione delle condizioni di pericolo per la pubblica incolumità con opere provvisionali;

cartelloni pubblicitari fino a 2 mq di superficie;

rimozione materiali di discarica.



TITOLO V – REQUISITI IGIENICO-SANITARI **REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE**

ART. 50 – ALLOGGI INABITABILI E BONIFICA DI IMMOBILI E MANUFATTI CHE RISULTINO PERICOLOSI PER L'IGIENE E L'INCOLUMITA' PUBBLICA

Un alloggio è da ritenersi inabitabile:

quando le condizioni di degrado siano tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
quando è alloggio improprio (ossia ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta totale incompatibilità con l'uso abitativo quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili);
quando sia del tutto privo di aerilluminazione;
quando non sia dotato di servizi igienici e/o di acqua potabile.

Un alloggio dichiarato inabitabile, non può essere occupato e pertanto deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento.

Sono da considerarsi pericolosi per l'igiene pubblica e la pubblica incolumità gli immobili ed i manufatti, anche non completati, abbandonati, con relative pertinenze, che versino in stato di decadimento, rovina o fatiscenza pur se dichiarati di interesse storico, artistico o culturale, segnatamente se contengono materiali di amianto allo stato friabile in condizioni di possibile rilascio di fibre e/o sorgenti radioattive e/o materiali tossici, a rischio elettrico, d'incendio e/o di esplosione.

In tali casi si provvederà a spese del detentore o del proprietario ad effettuare la demolizione, nel caso di manufatti non completati o pericolanti, oppure a presentare entro un congruo termine, progetto di risanamento statico, ambientale e funzionale delle situazioni degradate. Trascorso tale termine, il sindaco emanerà ordinanza di sgombero e di demolizione, nonché di bonifica ambientale utilizzando gli strumenti normativi per la rimozione delle situazioni di pericolo per la salute e l'incolumità pubblica.

ART. 51 – CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

In relazione alle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché alla loro rispondenza alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono così come di seguito indicato.

Locali abitabili

Sono ritenuti locali abitabili, quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento.

I locali abitabili si distinguono in locali di abitazione permanente e locali di abitazione non permanente.

Locali di abitazione permanente.

Si definiscono locali destinati ad 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 e spazi di cottura;
studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati.

Locali di abitazione non permanente.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Si definiscono locali destinati ad abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali :

servizi igienici, w,c;

spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;

dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

Locali non abitabili

Si definiscono locali non abitabili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali abitabili e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino la presenza soltanto saltuaria di persone, quali:

soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;

cantine, ripostigli e simili.

Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

ART. 52 - LOCALI FUORI TERRA, INTERRATI E SEMINTERRATI

Piano o locale fuori terra

Sostituito dall'art. 53(voce n.20 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018 Piano o locale fuori terra

In recepimento della voce n.20 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "piano o locale fuori terra" un piano o locale dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.

Sostituito dall'art. 54(voce n.21 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018 Piano o locale seminterrato

In recepimento della voce n.21 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "piano o locale seminterrato" un piano o locale di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio e il cui soffitto, misurato all'intradosso, si trova ad una quota superiore rispetto al terreno, al marciapiede o alla pavimentazione posti in aderenza all'edificio.

Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati il cui volume totale (VTot), misurato al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocato al di sotto della quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.

Sostituito dall'art. 55(voce n.22 allegato 1) D.P.G.R. n. 39/R 24 Luglio 2018 Piano o locale interrato

In recepimento della voce n.22 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "piano o locale interrato" un piano o locale di un edificio il cui soffitto, misurato all'intradosso, si trova in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore rispetto a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.

Ai fini della individuazione dei piani o locali interrati, non rileva la presenza puntuale di manufatti quali scale esterne o rampe aventi le dimensioni minime necessarie a consentire l'accesso a tali piani o locali.

In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.

ART. 53 - POSIZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE RISPETTO AL TERRENO.

I locali di abitazione permanente o temporanea devono, di norma, essere del tipo fuori terra.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Possono essere adibiti ad abitazione permanente o temporanea i locali seminterrati che soddisfino tutte le seguenti condizioni :

abbiano le parti contro terra protette da scannafosso areato ed ispezionabile;

abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente areati e rilevato per una quota di almeno 30 cm. rispetto al punto più elevato della scolina che deve essere presente nello scannafosso e siano adottati idonei provvedimenti per impedire la risalita di umidità di tipo ascendente;

che presentino almeno su tre lati l'intradosso del solaio di copertura a quota superiore a quella del terreno circostante, in particolare due lati abbiano il soffitto, rialzato mediamente di almeno ml.1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;

rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico usocui sono adibiti.

In difetto del requisito di cui alla precedente lettera "c", i locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni di abitazione temporanea, ma non di abitazione permanente.

I locali interrati possono essere adibiti ad abitazione temporanea quando rispettino le prescrizioni di cui alle lettere "a", "b" e "d" del comma precedente. E' sempre vietato adibire i locali interrati ad abitazione permanente.

Nel caso di interventi su edifici esistenti le disposizioni del presente articolo non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche prescritte ai commi precedenti in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di conseguire comunque un analogo grado di impermeabilità e secchezza degli ambienti, fermo restando che non possono comunque essere adibiti ad abitazione permanente locali interrati e che gli interventi non debbono in ogni caso comportare peggioramento igienico rispetto alla situazione in atto ed a condizione che dette strutture conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali.

ART. 54 – ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

Requisiti illuminotecnici generali

Gli edifici, in relazione all'uso a cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di illuminazione.

Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'illuminazione dei singoli locali deve essere adeguata agli impegni visivi richiesti per l'uso previsto.

Illuminazione dei locali di abitazione permanente

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

Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre (luci architettoniche delle aperture), con esclusione delle sole parti tamponate non vetrate, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto; il requisito potrà essere soddisfatto anche tramite finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda, abbaini, ecc.), purché almeno il 50% dell'illuminazione avvenga a parete, fatti salvi locali sottotetto di cui alla L.R.T. 5/2010.

La conservazione delle minori superfici illuminanti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione già esistenti.

Nei locali destinati ad attività principale deve essere prevista un'adeguata superficie illuminante che deve essere computata in tabella sul progetto detraendo dalla superficie totale la parte avente quota inferiore all'altezza di cm. 60 dal pavimento.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Illuminazione dei locali di abitazione non permanente

Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale. Per i locali w.c. e bagno è comunque obbligatoria l'areazione forzata dei locali da ottenere con adeguato impianto che provveda all'estrazione di aria.

Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti

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 sugli edifici ricadenti in zona omogenea A di PRG o su immobili di valore storico-architettonico, tipologico e documentario, per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, fermo restando che anche in tali edifici gli interventi non possono comunque comportare peggioramento igienico sanitario. Il cambio d'uso di detti locali per i quali non è possibile rispettare i requisiti richiesti è soggetto a parere favorevole della competente ASL

ART. 55 –AREAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

Requisiti di areazione generali

Gli edifici, in relazione all'uso a cui debbano essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di areazione dei locali.

Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'areazione dei singoli locali deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.

Areazione dei locali di abitazione permanente

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

Le finestre di detti locali debbono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari.

Nei locali destinati ad attività principale deve essere prevista un'adeguata superficie aerante che deve essere computata in tabella sul progetto in modo separato rispetto a quella illuminante escludendo dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili.

Le superfici finestrate apribili, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto; il requisito potrà essere soddisfatto anche tramite aperture finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda, abbaini, ecc.), purché almeno il 50% dell'illuminazione avvenga a parete, fatti salvi locali sottotetto di cui alla L.R.T. 5/2010.

Fanno eccezione gli interventi di recupero dei locali sottotetti realizzati in conformità alla L.R. 8/02/2010 n° 5 e dell'art . 49 del presente Regolamento.

La conservazione delle minori superfici aeranti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di areazione già esistenti.

Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di areazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'areazione dovrà essere garantita da un adeguato impianto che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria. Anche in tale caso dovrà comunque



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

essere assicurata ventilazione naturale diretta in misura non inferiore alla metà di quella prescritta al comma precedente. Ove ricorrano tali circostanze, dovrà essere acquisito parere igienico sanitario da parte della competente ASL.

In presenza di dispositivi aeraulici di benessere per la ventilazione degli spazi chiusi, questi devono garantire la ventilazione degli spazi chiusi attraverso adeguati parametri microclimatici, pur non essendo sostitutivi dell'areazione naturale diretta dall'esterno ma solamente integrativi della stessa.

Areazione dei locali di abitazione non permanente

Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita l'areazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici ed a spazi di cottura. Per detti locali l'areazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata.

Nel caso di areazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento.

Nel caso in cui il locale presenti finestrate insufficienti o ne sia del tutto privo, il locale deve essere dotato di adeguato impianto di areazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, assicurandone un ricambio:

per le cucine, comprese quelle in nicchia, o zona cottura:

$n > 0,5$ mc/hmc e, in aggiunta, $n > 3$ mc/hmc (ricambio discontinuo) da ubicare in corrispondenza dei punti di cottura, con collegamento esterno tramite canna di esalazione.

Bagni, servizi igienici:

$n > 5$ mc/hmc se non dotati di apertura all'esterno, assicurata da impianto di estrazione forzata (ricambi discontinui).

Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti

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 sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario, per i quali l'adeguamento delle superfici aeroilluminanti non è richiesto ogni qualvolta risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, sempre che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente.

E' inoltre fatta eccezione per le modalità di ventilazione artificiale, non essendo richiesto che i condotti di areazione sfocino sulla copertura ma essendo invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili e chiostrine di dimensioni regolamentari.

ART. 56 – ALTEZZE LIBERE DEI LOCALI DI ABITAZIONE.

Modalità di misura dell'altezza libera di un locale

Per altezza libera di un locale si intende l'altezza del medesimo misurata dal pavimento al soffitto (nel caso di solai) o al piano di imposta dell'orditura minuta (nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili). Nel caso di soffitti non piani (inclinati, curvi o comunque di forma irregolare) si assume la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza.

Altezza dei locali di abitazione permanente

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. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,70 (come media) per tutta la superficie del vano, e' fatta eccezione per le porzioni di locali abitabili posti al di sotto di soppalchi che rispettano i requisiti di cui al precedente art. 47 e al successivo art. 58.

Fanno eccezione gli interventi di recupero dei locali sottotetti realizzati in conformità alla L.R. 8/02/2010 n° 5 e dell'art. 49 del presente Regolamento.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Altezza dei locali di abitazione non permanente

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. 1,80.

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. 2,20. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,40 (come media) per tutta la superficie del vano.

Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per i soppalchi adibiti a locali di abitazione non permanente.

Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti

Negli interventi di recupero 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. In caso di mutamento della destinazione d'uso dovrà essere verificato il rispetto delle altezze minime dei locali a fronte delle nuove destinazioni d'uso previste.

Negli stessi interventi è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta ogni qualvolta l'unità sia dotata di almeno un altro servizio completamente conforme alle prescrizioni del presente Regolamento. In ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a ml. 1,80 e quella media non inferiore a ml. 2,10.

ART. 57 – DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI E DEI SINGOLI LOCALI – MODALITA' DI MISURA DELLA SUPERFICIE DI UN LOCALE.

Per superficie utile di un locale o di un alloggio si intende la superficie effettivamente calpestabile con altezza media non inferiore a quella minima ammessa per il locale interessato, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre e scale.

Dimensionamento degli alloggi

Su tutto il territorio comunale, in occasioni di interventi che prevedano la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso abitativo, sia attraverso opere di nuova edificazione che mediante interventi sul patrimonio edilizio esistente, non potranno essere realizzati alloggi di superficie utile inferiore a mq. 60,00

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in zona A (centri storici o ad essi assimilati - sono escluse le B0), la dimensione di cui al comma precedente è ridotta a 45 mq.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici residenziali esistenti sui quali si voglia realizzare, attraverso il frazionamento, una nuova unità abitativa (prima casa) da destinare ad alloggio di parenti fino al III grado ed affini fino al II grado, la dimensione minima del nuovo alloggio di cui ai commi precedenti è fissata a mq 38. L'alloggio originario deve mantenere una dimensione minima di 45 mq in centro storico e 60 mq nelle altre zone di piano. Tale intervento è soggetto alla stipula di una convenzione con il Comune al fine di apporre sull'immobile destinato alla prima casa un vincolo di inalienabilità e di locazione a terzi per un periodo di 10 anni dal momento della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in zona A (centri storici o ad essi assimilati - sono escluse le B0), sui quali, mediante cambio di destinazione d'uso se consentito dalle norme delle NTA vigenti, si voglia realizzare una nuova unità abitativa (prima casa) da destinare ad alloggio personale, di parenti fino al III grado ed affini fino al II grado, la dimensione minima del nuovo alloggio è fissata a mq 38. Tale intervento è soggetto alla stipula di una convenzione con il Comune al fine di apporre sull'immobile destinato alla prima casa un vincolo di inalienabilità e di locazione a terzi per un periodo di 10 anni dal momento della dichiarazione di ultimazione dei lavori.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Solo nel caso di interventi edilizi che prevedano la realizzazione di unità immobiliari ad uso residenziale (sia di nuova edificazione che attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente), per l'immissione in mercato a vendita o per l'affitto a prezzo concordato con l'Amministrazione Comunale la dimensione degli alloggi può essere ridotta a 45 mq. Tale intervento è soggetto alla stipula di una convenzione con il Comune al fine di apporre sull'immobile un vincolo di inalienabilità e di locazione a terzi per un periodo di 10 anni dal momento della dichiarazione di ultimazione dei lavori a prezzi diversi da quelli concordati con l'Amministrazione.

Il limite di superficie sopra indicato, potrà essere derogato, sempre nel rispetto dei limiti dimensionali previsti dal DM 5/7/1975 in occasione della redazione di Piani di Recupero.

Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura e una camera da letto od in alternativa da un unico locale avente le caratteristiche e la superficie minima come somma delle superfici minime dei precedenti vani e da un servizio igienico munito di antibagno.

I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti. E' però necessario che i medesimi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, siano comunque integralmente rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi 4 abitanti ed a mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.

In tutti i tipi di alloggio devono, in ogni caso, essere delimitati da pareti i vani da adibire ai servizi igienici.

Dimensionamento degli singoli vani

Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a di mq. 9,00, se per una persona, ed a mq. 14,00 se per due persone.

La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a mq. 9,00 ed essere dotata di propria finestratura di dimensioni idonee. Quando la cucina non raggiunga detta superficie minima o non sia dotata di finestra propria, esse dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante un vano privo di infissi di superficie non inferiore a mq. 4,00. La superficie minima del vano angolo cottura delimitato da murature non può essere inferiore a 4,00 mq. In tal caso la superficie finestrata (compresa quella della cucina se presente) dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aereoilluminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.

Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno (e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo) non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermi restando quelli prescritti per il locale di soggiorno. In tal caso la superficie minima del soggiorno deve essere incrementata di mq 2,00. Quando lo spazio di cottura sia posizionato in nicchie di profondità limitata a quella strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi ed arredi di cucina è consentito che la nicchia abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili, con un minimo assoluto di ml. 2,40.

La stanza di soggiorno non dovrà avere superficie inferiore a mq. 14,00. Il lato minore degli ambienti camera e soggiorno non potrà essere inferiore a ml. 2,00. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di mq. 2,00. Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9,00.

Servizi igienici

La dotazione minima di almeno un servizio igienico dell'alloggio è costituita da: vaso, bidet, lavabo,



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

vasca da bagno o doccia.

Detta dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più locali purchè contigui, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici.

La dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più ambienti (ove la dotazione minima sia sempre di: vaso, bidet e lavabo); detti ambienti siano sempre disimpegnati dagli altri locali costituenti l'alloggio tramite un apposito vano (antibagno, corridoio), delimitato da serramenti. Per il rispetto della normativa sanitaria, tra i locali ad uso servizio igienico/w.c. ed i locali ad uso cucina/soggiorno - angolo cottura devono essere interposti due serramenti.

L'eventuale spazio di disimpegno non può avere superficie inferiore a mq. 1,20 e deve essere interamente delimitato da pareti.

Il locale adibito a servizio igienico principale non può avere superficie inferiore a mq. 3,00 Le cucine e gli spazi di cottura devono avere le seguenti caratteristiche:

Il Pavimento posto in prossimità del piano di lavoro e del piano cottura dovrà essere realizzato con superfici di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;

Il rivestimento di altezza non inferiore a 1,50 mt dovrà essere realizzato con materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;

Sopra il piano di cottura deve essere collocata una idonea ed assicurante la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori. Fumi e vapori di cottura devono essere recapitati in esterno e rispettare quanto indicato al precedente art. 30 - Comignoli e torrioni esalatori;

In prossimità del muro esterno dovrà essere posta una griglia di esalazione fuga gas di tipo permanente delle dimensioni minime previste per legge (solo nel caso di piano cottura con alimentazione a gas);

I servizi igienici e le docce oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:

Pavimento realizzato con materiale impermeabile, con opportune caratteristiche di antiscivolosità, lavabile e resistente;

Il rivestimento di altezza non inferiore a 1,50 mt dovrà essere realizzato con materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;

Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione e comunque a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

ART. 58 – SOPPALCHI.

Ai fini del presente Regolamento la realizzazione dei soppalchi è assentibile ove conforme a quanto previsto dall'art.47 del presente Regolamento.

I soppalchi che siano destinati ad abitazione permanente debbono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di areazione ed illuminazione deve essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

I soppalchi devono avere accessi e parapetti come previsto dall'art.47 del presente Regolamento.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte negli articoli e nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.



REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO

ART. 59 – CLASSIFICAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO.

I luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono come indicato nel presente articolo.

Ambienti di lavoro

Sono ambienti di lavoro i locali chiusi in cui vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo di una azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti della medesima. Pertanto sono ambienti di lavoro i laboratori ed i locali adibiti ad attività lavorativa (ambienti a destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale, produttivo o di servizio non compresi negli ambienti successivi), Archivi e magazzini con permanenza di addetti (locali destinati a permanenza di merci o materiali vari, utilizzati nello svolgimento di servizi logistici, commerciali o altro, dove sia prevista la permanenza di addetti).

Ambienti di vendita

Sono ambienti di vendita i locali chiusi in cui vengono svolte le attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di dipendenti dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati.

Ambienti di ufficio

Sono ambienti di ufficio i locali chiusi in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali:

uffici amministrativi e direzionali, studi professionali e simili;

sale riunioni, sale di attesa, sale consultazione e simili ed i locali chiusi in cui vengono svolte attività lavorative specifiche (istituti bancari, uffici postali, sale convegni esimili).

Ambienti di supporto

Sono ambienti di supporto i locali chiusi adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento alle esigenze degli addetti, quali:

refettori, mense ed altri locali aziendali di uso comune;

ambulatori, camere di medicazione e simili;

locali destinati al riposo degli addetti e simili.

Ambienti di servizio

Sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate ai commi precedenti che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali:

spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili, magazzini e depositi di alimenti e bevande;

spazi di distribuzione e disimpegno in genere;

magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone;

Ambienti non agibili

Sono ambienti non agibili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali di cui ai commi precedenti e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino un accesso solo saltuario di persone, quali :

soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;

cantine, ripostigli e simili.

ART. 60 – NORME GENERALI SULLA AREEAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO.

Areazione naturale

Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

essere areati mediante superfici apribili prospettanti direttamente all'esterno.

Di norma le aperture di areazione devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne e comunque in modo tale da evitare sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna sia i ricambi naturali, se del caso mediante appositi dispositivi quali gli evacuatori statici.

La superficie minima di areazione richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.

Ai fini della verifica della superficie di areazione le porte ed i portoni, comunicanti direttamente con l'esterno, possono essere compresi nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere in massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria. Tali aperture non possono, in ogni caso, rappresentare l'unico sistema di areazione dei locali.

Areazione forzata

Potrà farsi ricorso alla areazione forzata dei luoghi di lavoro nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento nonché nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente.

I flussi di areazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.

L'aria di rinnovo deve essere prelevata da zona non inquinata e, prima di essere immessa nel locale, deve essere trattata idoneamente in modo tale da non arrecare pregiudizio al comfort degli addetti, se del caso previa umidificazione e riscaldamento.

L'impianto di areazione forzata non può essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni. In tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato coordinato con l'impianto di areazione del locale.

L'impianto di rinnovo dell'aria nei locali di lavoro, ivi incluse le modalità di prelievo, la umidificazione ed il riscaldamento della stessa, dovrà essere progettato e realizzato seguendo i criteri della Norma UNI 10339 e normative correlate.

ART. 61 – NORME GENERALI SULLA ILLUMINAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO.

Illuminazione naturale

Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.

La superficie illuminante minima richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.

Ai fini della verifica della superficie illuminate sono computate tutte le parti trasparenti, ivi compresi porte e portoni (ad eccezione delle parti poste ad altezza inferiore a cm. 80 da terra), finestre a shed, lucernari, lanterne e simili.

Di norma le superfici illuminate deve essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la capacità illuminate di ogni singola apertura.

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

Aperture a parete.

La capacità illuminante delle aperture a parete si considera limitata ad una profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave dell'apertura (o la maggiore di esse nel caso di più aperture su una stessa parete). Per maggiori profondità la superficie illuminante deve essere aumentata proporzionalmente fino



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

ad un massimo del 25% in corrispondenza di una profondità pari a 3,5 volte l'altezza dell'architrave. Oltre detta profondità la capacità illuminante dell'apertura a parete si considera esaurita e l'illuminazione deve essere garantita da altre aperture collocate sulla parete contrapposta o sulla copertura.

Aperture sulla copertura.

La capacità illuminante delle aperture collocate sulla copertura si considera limitata ad un tronco di piramide con la base superiore coincidente con l'apertura illuminante e base inferiore data dalla proiezione, sul piano di calpestio del locale da illuminare, della base superiore secondo un angolo di diffusione di 45°.

La superficie illuminante deve tener conto del coefficiente di trasmissione della luce del materiale trasparente utilizzato in rapporto al coefficiente di trasmissione della luce del vetro naturale.

Illuminazione artificiale

Potrà farsi ricorso alla illuminazione artificiale, in sostituzione di quella naturale, solo nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento o nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente.

L'impianto di illuminazione artificiale di ogni locale deve presentare caratteristiche (per intensità e qualità della luce nonché per la distribuzione ed il tipo delle sorgenti luminose) tali da garantire un comfort visivo adeguato alle operazioni che vi si svolgono.

La collocazione dei corpi illuminanti deve essere tale da evitare abbagliamenti diretto e/o riflessi nonché la proiezione di ombre che ostacolano il compito visivo.

Il presente Regolamento prescrive per quale tipo di locali deve inoltre essere prevista una illuminazione d'emergenza che intervenga in assenza di tensione di rete, dimensionato e distribuito in modo tale da garantire un sicuro movimento nell'ambiente lavorativo e l'eventuale esodo dal medesimo.

Illuminazione degli spazi comuni

In tutti i luoghi di lavoro devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato, le rampe, gli accessi ed in genere tutti gli spazi comuni di circolazione, sia interna che esterna.

ART. 62 – DOTAZIONI GENERALI DEI SERVIZI IGIENICO-ASSISTENZIALI DEI LUOGHI DI LAVORO.

Quando non diversamente disposto da normative specifiche, i luoghi di lavoro, qualsiasi sia l'attività e la dimensione dell'azienda, devono essere dotati di:

lavabi, in misura non inferiore ad 1 ogni 5 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
wc, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio.

I luoghi di lavoro devono inoltre essere dotati degli ulteriori servizi igienico assistenziali (quali docce, spogliatoi, ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo) che risultino necessari per il disposto dalla vigente normativa in materia di igiene del lavoro.

I luoghi di lavoro, in particolare gli ambienti di preparazione e di somministrazione di alimenti e bevande e gli alberghi devono essere dotati di uno spogliatoio avente superficie minima di mq. 4,00 con lato minimo di ml. 1,20 e con superficie minima di mq. 1,20 per addetto.

I servizi igienici e le docce nei luoghi di lavoro, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:

Pavimenti e pareti sino ad un'altezza di ml. 1,80 e siano rivestite con superficie di materiale



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
Soffitto di materiale traspirante.

Gli ambienti di deposito od immagazzinamento di alimenti e bevande, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:
Pavimenti e pareti sino all'altezza raggiunta dalla disposizione degli alimenti o delle bevande, siano rivestite con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
Soffitto di materiale traspirante.

Le mense e le cucine degli alberghi, scuole e delle altre strutture recettive, compresi gli agriturismi, ecc. oltre ai requisiti generali specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:
Pavimenti e pareti sino ad un'altezza di ml. 1,50, siano rivestite di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
Soffitto di materiale traspirante.

Per quanto attiene gli ambienti quali cucine, spazi di cottura delle mense, scuole, strutture recettive (ivi comprese ristoranti ed agriturismi), ecc. oltre ai requisiti generali e specifici previsti dal regolamento di igiene degli alimenti e delle bevande, devono avere le seguenti caratteristiche:
Pavimenti e pareti fino all'altezza di almeno ml. 1,50 rivestite con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
Le cucine di attività agrituristiche potranno avere rivestita, secondo quanto detto al punto precedente, unicamente la zona occupata dalla zona cottura, forno, piani di lavoro, ecc.;
Soffitto di materiale traspirante;
Per le cucine e tutti gli spazi di cottura (ivi comprese le friggitrici ed ogni altro punto di emissione di fumi o vapori di cottura), cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, recapitante in esterno, idonea ed assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas ed odori.

Per il dimensionamento e le caratteristiche di tali spazi valgono le disposizioni della normativa che li prescrive nonché, per quanto non in contrasto con la medesima, le ulteriori prescrizioni di cui al presente Regolamento.

ART. 63 – LUOGHI DI LAVORO IN EDIFICI ESISTENTI.

Le prescrizioni impartite al presente titolo per i luoghi di lavoro in generale nonché quelle specifiche per i diversi tipi di ambienti secondo la classificazione di cui all'art. 59, si applicano, senza eccezione alcuna, agli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, possono trovare applicazione le deroghe, le eccezioni e le soluzioni alternative previste caso per caso dal presente Regolamento.

Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente deve in ogni caso tendere a conseguire i minimi prescritti e la deroga potrà essere concessa solo quando (per le caratteristiche dell'edificio o per la vigenza di specifiche norme di tutela disposte dal presente Regolamento o dalle N.T.A. del o per altri documentati motivi) detto conseguimento non sia possibile. In ogni caso non sono ammesse deroghe per interventi che comportino peggioramento igienico rispetto alla situazione preesistente.

ART. 64 – CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO.

Dimensioni degli ambienti di lavoro

Gli ambienti di lavoro delle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori e delle altre aziende industriali rientranti nell'ambito di applicazione del D.Lgs. n° 81 del 9 aprile 2008, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al primo comma dello stesso art. 6. Altezze inferiori, fino ad un minimo inderogabile di ml. 2,70 e limitatamente ai casi di cui al quarto comma dello stesso art. 6, potranno essere ammesse previa autorizzazione dall'organo di vigilanza



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

competente per territorio. Per i locali di lavoro si richiamano le disposizioni di cui al Decreto n° 7.225 del 18/12/2002 (pubblicato sul BURT n° 5 del 29/01/2003, parte Seconda, SEZIONE I)

Gli ambienti di lavoro esclusi dall'ambito di applicazione del citato D.Lgs. n° 81 del 9 aprile 2008 devono avere altezza libera non inferiore a ml. 2,70. Per ogni lavoratore devono inoltre essere assicurate una cubatura non inferiore a mc. 10 ed una superficie non inferiore a mq. 2.

La superficie di ciascun ambiente di lavoro non dovrà comunque essere inferiore a mq. 9, fatti i salvi i casi in cui la minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione.

Posizione degli ambienti di lavoro rispetto al terreno circostante

Gli ambienti di lavoro devono essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali che siano equiparabili a quelli fuori terra.

Si considerano equiparati a quelli fuori terra, i locali che presentino un interrimento medio non superiore a ml. 1,20. Per interrimento medio si intende la media aritmetica del dislivello tra il piano di calpestio del locale e la quota del terreno in corrispondenza di ogni parete che delimita il locale. Per la determinazione dell'interrimento medio valgono i seguenti criteri:

le pareti si considerano completamente fuori terra quando risultano attestare su altri locali, a qualsiasi uso destinati;

le pareti si considerano completamente fuori terra quando la quota del terreno è pari od inferiore a quella del piano di calpestio per almeno 5 metri perpendicolarmente all'aparete.

I locali equiparati a quelli fuori terra devono in ogni caso avere le parti contro terra protette da scannafosso areato ispezionabile ed il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente areati.

Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica è vietato adibire ad ambienti di lavoro locali interrati e locali seminterrati che non siano equiparabili a quelli fuori terra secondo quanto disposto al comma precedente. Sia nei nuovi edifici che negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'utilizzo dei medesimi locali quali ambienti di lavoro è ammesso solo quando sia stata preventivamente conseguita la deroga di cui al D.Lgs. n° 81 del 9 aprile 2008 e s.m.i. per la specifica attività lavorativa.

Areazione degli ambienti di lavoro

Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere areati mediante infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari.

Gli infissi che garantiscono l'areazione ad un ambiente di lavoro devono essere dotati di comandi ad altezza d'uomo e presentare superficie non inferiore a:

1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 60;

1/16 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 60 e fino a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 12,50;

1/24 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 62,50.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri soprariportati.

E' ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Illuminazione naturale ed areazione

I locali appartenenti alla categoria degli ambienti di lavoro devono essere illuminati con luce naturale proveniente da aperture attestare su spazi esterni.

La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 60;

1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,50, se la superficie del locale è compresa tra mq. 60 e 1000;

1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 100, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.

Come parametro di riferimento si ritiene che:

Il 50% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernari;

Il 25% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.

Possono essere comprese nel computo della superficie illuminante, le superfici trasparenti delle porte.

Per i locali la cui profondità superi di 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25% per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra dal pavimento.

Nel caso di ambienti che per loro conformazione geometrica abbiano porzioni di superficie non raggiunta da illuminazione naturale, tali porzioni devono essere individuate in planimetria ed adibite esclusivamente ad usi che non prevedano la permanenza di addetti (salvo la realizzazione di superfici illuminanti nella copertura).

Su parere dell'Azienda USL competente per territorio, possono essere ammessi parametri inferiori, rispetto ai valori sopra riportati, ove ricorrano particolari esigenze tecniche documentate. In tali casi l'idoneità del locale sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata, fatto salvo quanto specificato al punto 3.1.9 "Illuminazione e areazione dei locali di esposizione e vendita aperti al pubblico" del D.D.R.T. n° 7225 del 18/12/2002.

Requisiti delle finestre

Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento totale o parziale.

Tutte le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie, anche nella parte esterna, nel rispetto del D.Lgs. n° 81 del 9 aprile 2008.

Illuminazione artificiale

L'intensità, la qualità e la distribuzione delle sorgenti di luce artificiale negli ambienti di lavoro devono essere idonee allo svolgimento dello specifico compito visivo. La collocazione delle lampade deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi, nonché la proiezione di ombre sulla postazione di lavoro, che ostacolino il compito visivo.

Negli stabilimenti e negli ambienti di lavoro in genere, devono esistere mezzi di illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambiente di lavoro.

Illuminazione notturna interna

Gli accessi, le rampe esterne e gli spazi comuni di circolazione interna, devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Areazione naturale

Tutti i locali appartenenti alla categoria 1 devono essere dotati di superfici apribili attestata su spazi esterni e con comandi all'altezza d'uomo.

La superficie apribile deve corrispondere ad almeno:

1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 60;

1/16 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è compresa tra mq. 60 e 1000;

1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 62,50, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.

Di norma le superfici apribili devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne, evitando sacche di ristagno.

Devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna, che i ricambi naturali mediante installazione di appositi dispositivi (quali ad esempio gli evacuatori statici e/o ventilatori).

Come parametro di riferimento le porte e i portoni, comunicanti direttamente con l'esterno, possono essere compresi nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere un massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria.

Areazione forzata

L'impianto di areazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'areazione naturale. Qualora il processo produttivo, per le proprie caratteristiche tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente, o in caso di ambienti facenti parte di flussi di areazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.

Dove si preveda un sistema di ricambio d'aria forzato, l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339/95 e devono essere predisposti adeguati sistemi di re immissione dell'aria convenientemente riscaldata e umidificata.

Soppalchi adibiti ad ambienti di lavoro

I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di lavoro quando sono costruiti e verificati per sostenere il carico di esercizio a cui sono destinati e quando presentino le caratteristiche di cui al precedente articolo art. 47.

Non è ammessa, nei soppalchi e negli ambienti su cui essi prospettano, la contemporanea presenza di lavorazioni nocive, pericolose o insalubri con altre lavorazioni.

I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di lavoro.

Sui soppalchi dovranno essere esposti in punti ben visibili cartelli riportanti il carico massimo ammissibile in condizioni di normale esercizio (espresso in kg./mq.), così come questo risulta dal progetto strutturale. La distribuzione dei carichi dovrà avvenire in modo razionale e sempre rispondente alle ipotesi assunte nel progetto strutturale.

ART. 65 – CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA.

Dimensioni degli ambienti di vendita

Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività. Per i locali di vendita si richiamano le disposizioni di cui al Decreto n° 7.225 del 18/12/2002 (pubblicato sul BURT n° 5 del 29/01/2003, parte Seconda, SEZIONE I).



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a:

ml. 3,00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione (supermercati e simili);

ml. 2,70 per le altre attività commerciali ed in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

Posizione degli ambienti di vendita rispetto al terreno circostante

Per la posizione degli ambienti di vendita rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro ai precedenti commi.

Areazione degli ambienti di vendita

Gli ambienti di vendita devono usufruire di areazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata.

Gli ambienti di vendita devono usufruire di areazione naturale diretta nei limiti prescritti, eventualmente integrati da un adeguato impianto di ventilazione forzata.

L'impianto di ventilazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'areazione naturale.

Nel caso di areazione naturale diretta, le aperture di areazione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro ai precedenti commi.

Nel caso di areazione naturale diretta, le aperture di areazione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro al precedente articolo. Per i piccoli fondi commerciali fino a mq. 60 di superficie utile, le porte possono costituire il totale della superficie apribile.

Nel caso di areazione forzata dovrà essere installato un impianto idraulico di ventilazione forzata di ricambio dell'aria, convenientemente riscaldata ed umidificata, realizzato secondo i criteri della norma UNI 10339/95.

Illuminazione degli ambienti di vendita

Gli ambienti di vendita possono essere illuminati con luce naturale o luce artificiale.

Anche quando usufruiscano di illuminazione naturale, gli ambienti di vendita devono comunque essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale, idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento (norma UNI 10380).

Nel caso di illuminazione naturale diretta, le aperture di illuminazione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro al precedente articolo.

Soppalchi adibiti ad ambienti di vendita

I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di vendita quando sono costruiti e verificati per sostenere il carico di esercizio a cui sono destinati e quando presentino le caratteristiche di cui al precedente articolo art.47.

I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dall'art. 47 del presente Regolamento e dalla normativa vigente per i locali di lavoro.

ART. 66 – CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO.

Dimensioni degli ambienti di ufficio

Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio non deve essere inferiore a ml. 2,70 e la loro superficie non inferiore a mq. 9,00, con un minimo assoluto di mq. 5,00 per addetto.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante

Per la posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro ai precedenti commi

Areazione ed illuminazione degli ambienti di ufficio

Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di areazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti lavorativi.

In assenza di detti requisiti, per gli ambienti di ufficio sono ammessi :

Nel caso di areazione forzata, mediante un impianto di ventilazione forzata di ricambio dell'aria convenientemente riscaldata ed umidificata, realizzato secondo i criteri della norma UNI 10339/95.

l'illuminazione artificiale mediante un impianto che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento in conformità alla norma UNI 10380.

Gli ambienti ad uso di ufficio devono usufruire delle stesse caratteristiche di areazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti lavorativi. Anche quando integrate dagli impianti di areazione e/o illuminazione di cui sopra, l'areazione e l'illuminazione naturali devono in ogni caso essere assicurate nel limite del 50% dei minimi prescritti per tale tipologia di ambiente. Solo per particolari ambienti, facenti parte di strutture con esigenze di sicurezza (es. istituti bancari, postali, sale convegni e similari), potrà farsi ricorso alla areazione forzata, avendo cura che i flussi di areazione siano distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno, prelevando l'aria di rinnovo, adeguatamente riscaldata e umidificata, secondo i migliori criteri previsti dalle norme UNI 10339/95, particolare cura dovrà essere posta nel controllo del grado di umidità relativa per garantire adeguati livelli di benessere idrotermico e contenere gli effetti della condensa del vapore ed evitare la formazione di colonie microbiche.

Soppalchi adibiti ad ambienti di ufficio

I soppalchi, come definiti dalle presenti norme, possono essere adibiti ad ambienti di ufficio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita ai commi precedenti.

Qualora esigenze tecniche richiedano condizioni di illuminamento particolari, sia generale che localizzato (es. videoterminali) queste devono risultare confortevoli per gli addetti (D.Lgs. n° 81 del 9 aprile 2008 e successive modifiche ed integrazioni).

ART. 67 – CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO.

Dimensioni degli ambienti di supporto

Per il dimensionamento degli ambienti di supporto si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.

Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di supporto è stabilita in ml. 2,70.

Le camere di medicazione, ambulatori e simili devono avere superficie non inferiore a mq.12,00.

I refettori, le mense aziendali ed i locali di riposo, devono avere superficie non inferiore a mq. 9,00 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq. 1,00 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

Posizione degli ambienti di supporto rispetto al terreno circostante

Gli ambienti di supporto devono, in genere, essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali equiparati a quelli fuori terra.

Potranno inoltre essere adibiti ad ambienti di supporto i locali seminterrati che soddisfino tutte le caratteristiche richieste dal presente Regolamento per i locali di abitazione non permanente.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Areazione ed illuminazione degli ambienti di supporto

Gli ambienti di supporto devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di areazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti di lavoro.

Quando l'illuminazione e/o l'areazione naturali non raggiungano i minimi di cui al comma precedente, per gli ambienti di supporto sono ammesse l'areazione forzata e l'illuminazione artificiale secondo quanto già indicato ai commi precedenti per gli ambienti di ufficio, con i valori minimi di areazione ed illuminazione naturali ivi prescritti.

Soppalchi adibiti ad ambienti di supporto

I soppalchi, come definiti dalle presenti norme, possono essere adibiti ad ambienti di supporto quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita.

ART. 68 – CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO.

Dimensioni degli ambienti di servizio

Per il dimensionamento degli ambienti di servizio si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.

Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di servizio è stabilita in ml. 2,40.

La superficie minima degli ambienti ad uso spogliatoio è di mq. 4,00 con il lato minimo di mq. 1,20. I locali adibiti ad uso doccia o wc devono rispondere ai seguenti requisiti :

superficie non inferiore a mq. 1,00 per i vani riservati al solo uso di doccia;

superficie non inferiore a mq. 1,00 per i locali riservati al solo wc, con lato minimo comunque non inferiore a ml. 0,90;

superficie non inferiore a mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.

I locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita, se non attraverso apposito spazio di disimpegno. Qualora nel disimpegno sia previsto il lavabo, la superficie del medesimo non deve essere inferiore a mq. 1,50.

Posizione degli ambienti di servizio rispetto al terreno circostante

Gli ambienti di servizio possono essere ricavati sia in locali fuori terra che in locali seminterrati o interrati.

Areazione ed illuminazione degli ambienti di servizio

Gli ambienti di servizio possono essere areati sia in modo naturale diretto che mediante idoneo impianto di ventilazione forzata.

I servizi igienici e gli spogliatoi, nel caso di areazione naturale e diretta, devono avere finestrate non inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq. 0,40. Quando i servizi igienici siano privi di finestrate o le medesime abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, l'areazione deve essere assicurata in uno dei seguenti modi:

mediante impianto in espulsione continua, con coefficiente di ricambio non inferiore a 6 volumi/ora;

mediante impianto con funzionamento intermittente a comando automatico, in grado di garantire almeno 1 ricambio in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione.

Gli spogliatoi, sia che siano dotati di aperture di areazione naturale che di impianto di ventilazione forzata, devono comunque garantire un ricambio d'aria sufficiente in relazione allo specifico utilizzo ed alla massimo numero di persone presenti contemporaneamente;

In tutti altri locali di servizio (disimpegni, depositi, archivi senza permanenza di persone, ecc.), anche quando privi di proprio sistema di ventilazione, devono essere garantiti la circolazione dell'aria e l'evacuazione dei fumi in caso di incendio.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Gli ambienti di servizio destinati ad uso di magazzino o deposito di alimenti e bevande, devono essere provvisti di un adeguato sistema di ventilazione meccanica.

Per la dotazione minima dei servizi igienici nei locali adibiti ad uso di preparazione e somministrazione alimenti e bevande, si dovrà fare riferimento al regolamento di igiene in materia di alimenti e bevande. Tali servizi igienici siano essi riservati agli addetti, sia al pubblico, si compongono di due ambienti, uno destinato a contenere solo il vaso e l'altro destinato ad accogliere il lavabo a comando non manuale.

Nel caso di areazione naturale diretta dall'esterno, entrambi gli ambienti devono avere finestrate non inferiori ad 1/8 della superficie pavimentata con un minimo assoluto di mq. 0,40.

Quando detti ambienti siano sprovvisti di finestrate o abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, si farà ricorso alla ventilazione forzata mediante impianto che ricambi l'aria in entrambi gli ambienti, sfociante in esterno.

Soppalchi adibiti ad ambienti di servizio

I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di servizio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita ai commi precedenti.

E' fatta eccezione per gli ambienti adibiti alla sola funzione di magazzino senza permanenza continuativa di addetti, per i quali l'altezza media può essere ridotto a ml. 2,20 con una altezza minima comunque non inferiore a ml. 2,00.



REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE.

ART. 69 – FUNZIONI REGOLATE DA NORME SPECIFICHE.

I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali vigano normative specifiche (scuole, alberghi, strutture recettive, agriturismo, ospedali, impianti sportivi, palestre, piscine, asili nido, canili, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità a dette specifiche normative.

Nei confronti di detti luoghi, le prescrizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente alle prescrizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente.

ART. 70 – FUNZIONI NON REGOLATE DA NORME SPECIFICHE.

I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui ai precedenti articoli, ma per le quali non vigano normative specifiche (es. piscine private, baby parking, o strutture assimilabili, ecc.), devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia di livello non inferiore a quello prescritto per le funzioni direttamente regolate dal presente Regolamento, nonché idonei requisiti igienici, organizzativi e di sicurezza, secondo le indicazioni che saranno fornite caso per caso dall'Azienda Sanitaria Locale competente per territorio.

A tal fine di si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella in progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.

ART. 71 – LEGITTIMAZIONE D'USO DEI LOCALI.

Sono legittimamente utilizzabili e quindi abitabili o agibili, i locali dichiarati tali con provvedimento amministrativo.

A tal fine è considerato titolo l'attestazione di abitabilità o di agibilità rilasciata da tecnico abilitato ai sensi della vigente normativa sia Nazionale che Regionale.

I requisiti necessari per l'attestazione di abitabilità/agibilità sono quelli indicati nel presente regolamento.

Il certificato di abitabilità/agibilità non è necessario per quell'immobili che rispettano tutti e due i seguenti requisiti:

siano realizzati prima dell'entrata in vigore del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265;

che dopo tale data non abbiano subito interventi edilizi che avrebbero comportato il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità;

Possono essere dichiarati abitabili/agibili gli edifici o porzioni di essi che, pur non rispettando i requisiti del DM 5/7/75, siano stati utilizzati con tale destinazione continuativamente da epoca precedente all'entrata in vigore del Decreto e quando ciò risulti da atti catastali ed anagrafici.

Resta fermo il disposto dell'art. 35 della L. 28/02/1985 n. 47 l'ASL competente per territorio, nello svolgimento delle sue funzioni, si atterrà alla disciplina su estesa, ferma restando l'obbligatorietà degli utenti, del rispetto delle prescrizioni impartite dalla stessa, nelle sedi appropriate ed in applicazione di normative migliorative delle condizioni di igienicità e salubrità dei locali.

Nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, è prescritto l'adeguamento delle altezze minime di legge, nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione preveda un incremento del numero dei piani ovvero si proceda ad un tipo di intervento di ristrutturazione con svuotamento dell'edificio.

Nel caso di recupero di edifici posti in centro storico o di valenza storica (edifici ex 1089/1939) per i quali



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

non sono consentiti interventi di adeguamento igienico con ristrutturazione edilizia, al solo fine di ripristinare la destinazione originaria, è consentito derogare alla presente norma solo previo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale e quando l'altezza media interna non sia in ogni caso inferiore a ml 2,40 (con altezza minima in gronda di ml 1,80) e rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/10. In tal caso si dovranno approntare meccanismi di ventilazione/areazione idonei per assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico- sanitarie statali.

Il comune, entro i termini previsti dalla L.R. 1/05, anche mediante l'ausilio dell'Azienda Sanitaria Locale, dispone ispezioni a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni.

TITOLO VI – ONERI CONCESSORI E MODALITA' DI CALCOLO

NORME GENERALI

ART. 72 – AMBITO DI APPLICAZIONE.

Il contributo, commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, si applica su tutto il territorio comunale sulla base delle seguenti norme.

ART. 73– DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE.

Ai fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione di cui all'art. 120 della L.R. n. 01 del 03.01.2005, deve farsi riferimento alla tabella allegata al presente regolamento (Allegato "C"), redatte in conformità a quanto previsto dalla citata Legge Regionale.

ART. 74 – DATE DI DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO.

Il contributo di cui all'art. 119 viene determinato con riferimento alle tabelle in vigore alla data di rilascio della domanda di Permesso di Costruire e alla data di presentazione della DIA.

ART. 75 – CALCOLO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI.

Il calcolo dei volumi e delle superfici, ai fini della determinazione degli oneri concessori, dovrà essere effettuato in conformità alle norme stabilite dagli strumenti urbanistici e dal Regolamento Edilizio.

ART. 76 – OPERE DI URBANIZZAZIONE DI INTERVENTI SOGGETTI A PIANI ATTUATIVI.

Per tutti gli interventi soggetti alla formazione di piani attuativi di iniziativa privata a carattere residenziale, direzionale, commerciale, turistico, industriale ed artigianale, le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite a totale cura e spese dei privati proponenti. In tal caso in sede di rilascio del titolo abilitante la costruzione, rimangono dovuti soltanto gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione. E' fatta eccezione per i titoli abilitativi rilasciati o presentati in attuazione di Piani di Recupero per i quali è sempre dovuto, oltre gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione, anche il pagamento, quale contributo straordinario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria, come risultante dal progetto esecutivo e dal computo metrico estimativo, dovesse risultare inferiore a quelli delle tabelle per le zone assimilate alle C, anche in conseguenza di opere già realizzate da parte dell'Amministrazione Comunale, la differenza dovrà essere corrisposta al Comune secondo le modalità stabilite per il pagamento degli oneri concessori.

Nel caso in cui il piano attuativo vada ad interessare zone omogenee A o B ed all'interno dell'area oggetto di intervento, non vi sia la possibilità di reperire le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, o parte di esse, l'Amministrazione in sede di adozione/approvazione del Piano attuativo, si riserva la facoltà di richiedere la realizzazione di opere di urbanizzazione in aree limitrofe o richiedere la monetizzazione di tali aree. La quantificazione delle aree a parcheggio e verde



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

pubblico, dovrà essere effettuata secondo i criteri stabiliti dal DM 02/04/1968 e l'importo dovuto verrà determinato in relazione ai prezzi unitari determinati annualmente sulla base dei costi effettivi di realizzazione di aree a parcheggio e verde pubblico. Tali valori verranno individuati annualmente con determinazione del dirigente dei servizi tecnici.

ART. 77 - APPLICAZIONE DELLE TABELLE PARAMETRICHE.

L'individuazione del parametro da assumere ai fini della determinazione degli oneri concessori deve essere effettuata in relazione alla tipologia di intervento ed all'indice di fabbricabilità di zona. Nel caso in cui gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportino il cambiamento dell'originaria destinazione residenziale, gli importo debbono essere aumentati del 50%.

ART. 78 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PER ATTIVITA' ARTIGIANALI, INDUSTRIALI E PER CATEGORIE SPECIALI.

Per quanto attiene agli insediamenti industriali ed artigianali relativi ai settori alimentare, tessile, calzaturiero, chimico ed affini, cartario e cartotecnico, si applica il valore stabilito per la generalità degli insediamenti, quando siano adottati cicli tecnologici comportanti il recupero ed il riciclo delle acque in misura superiore al 30% del fabbisogno.

Il richiedente il Permesso di Costruire, il titolare della DIA ed il progettista dell'opera dichiarano sotto la loro propria personale responsabilità la sussistenza dei requisiti suddetti.

Nel caso in cui non venga specificata l'attività svolta nel fabbricato si applicano gli importi tabellari relativi agli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali normali.

Alle abitazioni di servizio delle aziende artigianali e industriali si applicano le tabelle degli oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione come per le generalità degli insediamenti residenziali.

Gli uffici a servizio di dette attività sono computati, ai fini dell'applicazione del contributo, a superficie di calpestio, in quanto facenti parte integrale del processo produttivo aziendale, purché la superficie degli stessi sia inferiore al 50% di quella dell'attività produttiva.

ART. 79 - INTERVENTI IN ZONE P.E.E.P. E P.I.P.

Per gli interventi da eseguire in zona P.E.E.P. e P.I.P. si applica quanto previsto dall'art 117 e 118 della L.R. n. 65/2014.

ART. 80 - FABBRICATI AGRICOLI.

Ai fini del pagamento del contributo a fronte di Permesso di Costruire o D.I.A., i fabbricati agricoli, quando non rientrano nei casi di esenzione previsti dalla legge, vengono assimilati agli edifici industriali e artigianali normali.

ART. 81 – ONERI VERDI.

Ai fini della determinazione degli oneri verdi, fino alla determinazione di specifici importi, deve farsi riferimento all'aliquota più alta prevista in tabella per la categoria della ristrutturazione edilizia

ART. 82 - COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI AD USO RESIDENZIALE.

Il costo di costruzione dovuto in occasione di interventi su edifici esistenti, può essere calcolato in relazione al costo delle opere da eseguire, asseverato dal tecnico progettista, oppure facendo riferimento ai criteri stabiliti dal DM 10/05/1977.

La realizzazione di Piscine o campi da tennis di pertinenza di abitazioni esistenti o di progetto è soggetta al pagamento della percentuale del 10% sul costo di costruzione da documentarsi con apposito computo metrico estimativo redatto da un tecnico abilitato sulla base dei prezzi del Bollettino Tecnico degli Ingegneri della Provincia di Pistoia.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

ART. 83 - COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI INDUSTRIALI O ARTIGIANALI.

La costruzione, ristrutturazione, ecc. di edifici destinati ad attività industriali e/o artigianali, non comporta il pagamento del contributo del costo di costruzione.

ART. 84 - COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI A DESTINAZIONE TURISTICA, COMMERCIALE E DIREZIONALE.

La costruzione e la ristrutturazione di immobili a destinazione turistica, commerciale e direzionale comporta il pagamento del costo di costruzione nella percentuale del 10% commisurato al costo dell'intervento, da documentare mediante computo metrico estimativo redatto da un tecnico abilitato sulla base dei prezzi del Bollettino Tecnico degli Ingegneri della Provincia di Pistoia.

Nel computo metrico dovranno essere comprese le sistemazioni esterne come da progetto. Per gli interventi sportivi dovranno essere comprese tutte le attrezzature fisse.

ART. 85 - PERCENTUALI DEL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE.

Le percentuali da applicare ai fini della determinazione del costo di costruzione, sono quelle indicate nelle tabelle allegate e variano in relazione alle caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari e delle destinazioni d'uso previste.

Percentuali di contributo del costo di costruzione (art.3 e 6 L.20 gennaio 1977 n.10)

Caratteristiche tipologiche	Aliquota	Note
1) Abitazioni aventi superficie utile:		
a) superiore a mq 160 e accessori >= mq 60	8%	qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria, la superficie da applicare è quella della categoria immediatamente superiore
b) compreso tra mq 160 e mq 130 e accessori <= mq 55	7%	
c) compreso tra mq 130 e mq 110 e accessori <= mq 50	7%	
d) compreso tra mq 110 e mq 95 e accessori <= mq 45	6%	
e) inferiore a mq 95 e accessori <= mq 40	6%	
2) Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 2.0869)	10%	

Note:

Le percentuali di applicazione sopra indicate sono ridotte di 1 punto nei seguenti casi:
 per gli edifici che vengono dotati, ai fini del riscaldamento invernale e/o del condizionamento estivo, di sistemi costruttivi ed impianti che utilizzano l'energiasolare;
 per gli edifici da realizzare con struttura portante in muratura di pietrame e/o laterizio;
 per gli interventi di bioedilizia.

ART. 86 - ESENZIONE DAL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI UNIFAMILIARI.

Ai fini dell'esenzione di cui all'art. 124 comma 2 lettera b) della L.r. N. 65/2014, per edificio unifamiliare deve farsi riferimento a quello definito dall'art. 31 del presente regolamento. Gli ampliamento del 20% consentiti devono intendersi riferiti sia al volume sia alla superficie. Resta inteso che l'esenzione relativa all'ampliamento del 20% è ammessa una sola volta per singolo edificio, ovvero più volte purché complessivamente la somma degli ampliamenti sia inferiore alla percentuale del 20% riferita all'edificio originario. Qualora l'ampliamento superi i limiti di percentuale suddetti il contributo



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

dovuto sarà applicato per l'intero ampliamento. Per l'applicazione dell'esenzione suddetta, la richiesta di Permesso di Costruire o la dovrà contenere la dimostrazione del fatto che l'intervento è contenuto entro il limite suddetto (20% sia in termini di superficie che di volume) ed apposita dichiarazione del tecnico e della proprietà di non aver già usufruito con altre richieste dell'esenzione o in alternativa in che percentuale ne ha già usufruito.

ART. 87 - MODALITA' DI APPLICAZIONE IN CASI PARTICOLARI.

Nel caso di destinazioni d'uso non inserite nelle tabelle si applicano gli importi di interventi comparabili (es. casa di riposo per anziani – residenziale, palestre - direzionale)

Nel caso in cui da una unità immobiliare se ne realizzino due o più di due, l'unità immobiliare originaria è esente dal versamento del contributo; per unità immobiliare originaria si considera quella dotata del vano cucina nella posizione originaria. Quando non sia possibile individuare nello stato modificato l'unità immobiliare originaria il contributo sarà applicato all'intera volumetria ridotta in maniera forfettaria del 30%.

La stessa riduzione forfettaria del 30% sarà applicata anche nel caso di interventi su edifici ad uso diverso dalla residenza.

ART. 88 – ESENZIONI E AGEVOLAZIONI ESENZIONI

Sono esonerati dal versamento del contributo di cui agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione:

le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9 Maggio 1975 n. 153 e delle Leggi Regionali 1/2005, o altri soggetti legittimati anche se diverso da persona fisica;

gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati o privato sociale, in attuazione di strumenti urbanistici, previa, in questo caso, convenzione con il comune che assicuri l'interesse pubblico;

le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità;

per la realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno dei perimetri dei centri abitati;

la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti come individuate dall'art. 7 della Legge 9.01.1989 n. 13 e s.m.i., per le esigenze dei disabili.

Sono esonerati dal pagamento del costo di costruzione le opere:

per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;

per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari come indicati all'art. 31 e 86 del presente Regolamento;

per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

per gli interventi di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso, quando l'interessato si impegni, mediante convenzione o

atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

AGEVOLAZIONI

PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Per gli interventi di recupero da eseguire su immobili esistenti in zona A, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verranno abbattuti del 30%.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Per gli interventi di recupero da eseguire su immobili ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 134 e seguenti del D.lgs 42/04 (ex 1497/39 e 431/85), gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verranno abbattuti del 20%.

Per gli interventi di recupero da eseguire su immobili vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.lgs, 42/04 (ex 1089/39), gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verranno abbattuti del 20%. In caso di destinazione ad uso pubblico o di interesse sociale, culturale, ricreativo e socio-sanitario, l'abbattimento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà pari al 50%.

Le agevolazioni di cui ai commi precedenti sono alternative e quindi non sono cumulabili

PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Al fine di incentivare la realizzazione di interventi di "edilizia sostenibile", vengono previste agevolazioni mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie utilizzate, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, oltre i limiti obbligatori.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, tali agevolazioni verranno applicate sull'importo degli oneri eventualmente già decurtati delle agevolazioni previste dai commi precedenti.

L'obiettivo che si intende perseguire è quello di incentivare la realizzazione di interventi edilizi che assicurino, attraverso l'utilizzazione di materiali edilizi e la realizzazione di particolari requisiti delle costruzioni, il benessere delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, da perseguire attraverso il contenimento energetico, la dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, il riutilizzo delle acque reflue, la riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo, il rispetto dei requisiti di accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente. L'accesso a tali agevolazioni viene certificato dal professionista al momento della presentazione del progetto, con apposita relazione illustrativa da allegarsi alla richiesta di permesso di costruire o alla Denuncia di inizio attività ed al momento della ultimazione dei lavori.

A garanzia dell'ottemperanza di quanto previsto in sede di presentazione del progetto, è prestata garanzia fidejussoria dell'importo equivalente agli incentivi previsti, la cui validità non dovrà essere inferiore a mesi 12 dalla data di ultimazione dei lavori, al fine di consentire la verifica dell'attuazione di quanto previsto ai fini dell'ottenimento degli incentivi.

A tal proposito, vengono di seguito elencati i particolari requisiti, che possono dar luogo alla riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria e le relative percentuali di abbattimento:

Adozione di materiali ed impianti in grado di garantire un risparmio energetico maggiore del 20% rispetto a quello previsto dalle norme vigenti (Legge 10/91 s.m.i.).

Incentivo previsto: 10%

Installazione di impianto di riscaldamento alimentato fonti energetiche rinnovabili (legna, bio- masse etc.).

Incentivo previsto: 10%

Installazione sistemi integrativi dell' impianto di riscaldamento alimentati con fonti energetiche rinnovabili (legna, bio-masse, pannelli solari, pannelli fotovoltaici, etc.) in grado di determinare un risparmio del 50 % del combustibile tradizionale utilizzato.

Incentivo previsto: 5%

Predisposizione di un numero maggiore di posti auto per ogni unità immobiliare, rispetto alle quantità minime previste dalle norme.

Incentivo previsto: 2% per ogni posto auto aggiuntivo con un massimo del 10%

Impermeabilizzazione del lotto di terreno oggetto di intervento non superiore al 50%

Incentivo previsto: 5 %

Installazione di impianto idraulico che preveda il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane, con l'installazione di una cisterna della capacità di almeno lt. 3000 per ogni unità immobiliare. Incentivo previsto: 10%



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Realizzazione di alloggi completamente accessibili, in relazione a quanto previsto dalla Legge 13/89 e succ. modifiche ed integrazioni .

Incentivo previsto: 10 %

Certificazione dell'edificio in classe "A" – incentivo previsto: 15%

Certificazione dell'edificio in classe "B" – incentivo previsto: 10%

Incentivo per il riuso di acque grigie come indicate all'ultimo comma dell'art. 30 del RE – incentivo previsto 10%

MODALITA' DI CORRESPENSIONE DEL CONTRIBUTO.

ART. 89 - CORRESPENSIONE DEL CONTRIBUTO.

Il contributo dovuto per il Permesso di Costruire, potrà essere corrisposto in unica soluzione o la prima rata in caso di rateizzazione, sono corrisposti al Comune entro 30 giorni dalla data di notifica a mezzo lettera raccomandata A.R. o pec dell'avvenuto rilascio dell'atto abilitativo.

Il contributo dovuto in relazione alle S.C.I.A., calcolato dal progettista abilitato o la prima rata di esso, è corrisposta al Comune entro i 20 giorni successivi alla data di presentazione della denuncia stessa o in caso di interruzione dei termini, entro i 20 giorni successivi alla data di presentazione delle integrazioni richieste.

In caso di rateizzazione, per la quota di contributo non pagata, dovranno essere prodotte idonee garanzie fidejussorie a prima richiesta, dell'importo rimanente. Nel caso di S.C.I.A. tale documento dovrà essere allegato nei termini previsti per il pagamento.

Il mancato o ritardato versamento, nei termini di legge e del presente regolamento, del contributo dovuto comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla Legge.

ART. 90 – RATEIZZAZIONI.

Il pagamento rateizzato è ammesso nel caso in cui l'importo complessivamente dovuto (contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione) è superiore ad € 2.000,00 e la rateizzazione è ammessa con le seguenti modalità:

per importi inferiori a 30.000.00

rateizzazione in quattro rate trimestrali anticipate di importo costante comprensivo degli interessi legali;

la prima rata (pari ad ¼ del totale) deve essere corrisposta entro le scadenze previste dal precedente articolo n. 89;

le tre rate rimanenti dovranno essere versate ogni tre mesi a partire dalla data di versamento della prima rata. A garanzia dei ratei dovrà essere prodotta Polizza Assicurativa o Fideiussione Bancaria a prima richiesta, a garanzia degli importi dovuti.

per importi superiori a 30.000.00

rateizzazione in 4 rate semestrali anticipate di importo diverso (1/3 al ritiro del titolo e la restante quota di 2/3 in 3 rate ad importo costante pari a 2/9 del totale) comprensivo degli *interessi legali*;

la prima rata (pari ad 1/3 del totale) deve essere corrisposta entro le scadenze previste dal precedente articolo n. 89;

le 3 rate rimanenti (equivalenti a 2/9 del totale comprensiva degli interessi legali per ogni rata) dovranno essere versate ogni sei mesi a partire dalla data di versamento della prima rata. A garanzia dei ratei dovrà essere prodotta Polizza Assicurativa o Fideiussione Bancaria a prima richiesta, a garanzia degli importi dovuti.

L'importo della rata costante si determina moltiplicando l'ammontare del contributo totale per il coefficiente fisso, individuato con apposita Determina Dirigenziale in base al tasso di interesse legale diviso per il numero delle rate arrotondando il risultato al centesimo superiore.

Nel caso in cui l'ultimazione dei lavori avvenga prima dello scadere dei termini per il pagamento rateale,



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

queste dovranno essere versate in unica soluzione prima della presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

ART. 91 - CONTRIBUTO PER VARIANTI IN CORSO D'OPERA, DEPOSITO DELLO STATO FINALE E COMPLETAMENTO LAVORI.

Per i permessi di Costruire e le SCIA relative al completamento di lavori già autorizzati si applicano gli oneri e il costo vigente detraendo il contributo precedentemente corrisposto; il contributo è dovuto per lavori ancora da eseguire e non è dovuto se i lavori ancora da eseguire siano riconducibili a quelli di straordinaria manutenzione o modifiche interne .

Nel caso di variante non sostanziale soggetta ad oneri e/o costo di costruzione, le modalità di pagamento sono identiche a quelle dell'atto originario. In caso di rateizzazione vengono integrati gli importi rimanendo ferme le scadenze ed in tal caso dovrà essere adeguata la polizza prodotta a garanzia del pagamento.

Nel caso di variante sostanziale soggetta ad oneri e/o costo di costruzione, le modalità di pagamento sono identiche a quelle dell'atto originario. In caso di rateizzazione verranno attribuiti nuovi termini di pagamento secondo i criteri generali.

Per lo stato finale, nei soli casi di opere che determinano incrementi del contributo dovuto, quest'ultimo sarà totalmente corrisposto al momento della presentazione del deposito e determinato con riferimento alle tabelle vigenti alla data del deposito.

Per i progetti autorizzati con atti abilitanti in sostituzione dei precedenti atti per i quali non è stato dato corso all'inizio dei lavori, il contributo viene calcolato ex novo e vengono scomutate le cifre eventualmente già corrisposte per il precedente provvedimento.

ART. 92 - ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE NEGLI INTERVENTI SOTTOPOSTI A PIANI ATTUATIVI, O A SCOMPUTO ONERI.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dai piani attuativi, sarà disciplinata dal apposita convenzione, con la quale verranno precisati i termini di realizzazione e le garanzie da prestare.

Per le opere da realizzare direttamente, a scomputo degli oneri dovuti, dovrà essere osservato quanto previsto dall'art. 23 del presente regolamento.

In ogni caso ove la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione preveda il trasferimento di aree al patrimonio comunale, tutte le spese di frazionamento catastale e quelle per la stipula dell'atto di cessione delle aree, faranno interamente carico al soggetto promotore.

ART. 93 - RITARDATO PAGAMENTO.

Per il ritardato pagamento del contributo si applicano le sanzioni previste dalla normativa vigente.

Nel caso di pagamento rateale del contributo, il mancato pagamento delle singole rate darà luogo alla richiesta di pagamento da parte della compagnia assicuratrice o dell'istituto bancario che ha prestato idonea fideiussione.

ART. 94 - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO IN CASO DI RINUNCIA O DI MANCATA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO.

Il contributo è restituito nel caso in cui i lavori previsti dal Permesso di Costruire o dalla DIA non abbiano avuto luogo.

In tal caso l'intestatario dovrà provvedere ad inoltrare specifica richiesta corredata di attestazione, resa sotto forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, con il quale si precisa che non è stato dato inizio ai lavori previsti.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Alla restituzione delle somme versate si provvederà, a seguito di verifica, con determinazione del Responsabile del Settore. Non potranno comunque essere restituite le sanzioni amministrative, i diritti di segreteria, gli interessi corrisposti dal concessionario in dipendenza di ritardi nei pagamenti nonché gli interessi corrisposti al Comune in dipendenza del pagamento rateizzato di cui all'art. 90.

In caso di rinnovo degli atti abilitativi suddetti non utilizzati, il contributo già corrisposto potrà essere portato in deduzione di quello richiesto all'atto del rilascio del nuovo atto abilitante.

ART. 95 – REQUISITI DELLE POLIZZE.

Le polizze cauzionali devono essere rilasciate da Compagnie di assicurazione regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del testo unico delle Leggi sull'esercizio di assicurazioni private, approvato con D.P.R. 13.02.1959 n. 449, compresa nell'elenco di cui al D.M. 28.07.1988.

Le polizze fidejussorie bancarie fornite da Istituto di Credito e le polizze cauzionali a garanzia dei pagamenti rateizzati, devono riportare importi e scadenze dei ratei e le seguenti prescrizioni:

la Compagnia rinuncia ad avvalersi della disposizione dell'art. 1957 del Codice Civile; qualora il concessionario non ottemperasse od ottemperasse in parte agli obblighi stabiliti, la compagnia fidejudente si impegna a mettere a disposizione del Comune di Pescia, a semplice richiesta, la somma garantita, anche per ogni singola rata, salvo far valere successivamente eventuali eccezioni.

La fideiussione non può essere revocata senza il consenso dell'Amministrazione comunale e pertanto la stessa rimarrà valida fino a quando non sarà versata l'ultima rata, previa comunicazione del Comune alla compagnia assicuratrice.

Nel caso in cui il Permesso di Costruire o la D.I.A. subiscano un cambio di titolarità e le stesse presentino delle garanzie finanziarie è necessaria la sostituzione delle garanzie prestate contestualmente all'inoltro della richiesta di voltura.

ART. 96 - MONETIZZAZIONE DI AREE A PARCHEGGIO.

Nel caso in cui si proceda alla monetizzazione delle aree a parcheggio, secondo quanto previsto dal presente regolamento, anche tale importo potrà essere rateizzato, nel rispetto delle modalità e delle garanzie previste per la corresponsione degli oneri concessori.

ART. 97 - PROSPETTO LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DELLE RELATIVE MAGGIORAZIONI APPLICABILI IN RELAZIONE ALLA CLASSE DEGLI EDIFICI.

PROSPETTO PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE, A FRONTE DI INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, DA QUANTIFICARE COME QUOTA PARTE DELL'INTERVENTO EX-NOVO, SULLA BASE DEI CRITERI DI SEGUITO DESCRITTI.	Quota percentuale
Interventi di ristrutturazione urbanistica	100%
Interventi di sostituzione edilizia	100%
Interventi di ristrutturazione edilizia con completa demolizione del fabbricato originario	100%
Interventi di ristrutturazione edilizia con previsione di demolizioni degli elementi strutturali orizzontali e verticali interessanti oltre il 50 % della superficie complessiva di dette strutture	90%
Interventi di ristrutturazione edilizia con previsione di demolizioni degli elementi strutturali orizzontali e verticali interessanti non oltre il 50 % della superficie complessiva di dette strutture	80%
Interventi di ristrutturazione edilizia con interventi che non incidono sugli elementi strutturali orizzontali e verticali e che prevedano il cambio	70%



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

dell'originaria destinazione d'uso	
Interventi di ristrutturazione edilizia con interventi che non incidono sugli elementi strutturali orizzontali e verticali e che non prevedano il cambio dell'originaria destinazione d'uso	60%

Il costo unitario di costruzione dovrà essere incrementato delle percentuali evidenziate nella tabella seguente in relazione alla classe di appartenenza dell'edificio determinata in relazione a quanto previsto dal D.M. 10 maggio 1977.

CLASSI DI EDIFICI E RELATIVE MAGGIORAZIONI			
CLASSE 1 - INCREMENTO	0 - 5%	Maggiorazione	0%
CLASSE 2 - INCREMENTO	5-10%	"	5%
CLASSE 3 - INCREMENTO	10-15%	"	10%
CLASSE 4 - INCREMENTO	15-20%	"	15%
CLASSE 5 - INCREMENTO	20-25%	"	20%
CLASSE 6 - INCREMENTO	25-30%	"	25%
CLASSE 7 - INCREMENTO	30-35%	"	30%
CLASSE 8 - INCREMENTO	35-40%	"	35%
CLASSE 9 - INCREMENTO	40-45%	"	40%
CLASSE 10 - INCREMENTO	45-50%	"	45%
CLASSE 11 - INCREMENTO	oltre 50%	"	50%
SUPERFICIE COMPLESSIVA (S.c.)	= (S.U. +	S.N.R.	MQ.
	=	x 0,60)	=

TITOLO VII – VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA - SANZIONI EDILIZIE - SANATORIA ABUSI EDILIZI E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE RELATIVE SANZIONI

ART. 98 - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO – EDILIZIA E GENERALITA' SULLA DISCIPLINA SANZIONATORIA DEGLI ABUSI.

Ai sensi della vigente normativa Regionale e Nazionale, la vigilanza sull'attività urbanistico– edilizia nel territorio comunale viene esercitata dal Comune attraverso i propri uffici per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive contenute nella concessione o nella denuncia di inizio attività.

Le violazioni urbanistico– edilizie conseguenti alla realizzazione di opere illegittime o non legittimate sono sanzionate ai sensi della vigente normativa Regionale e Nazionale alla quale si rinvia per quanto non espressamente disposto dal presente regolamento.

ART. 99 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI.

L'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori edili da parte del Comune ai sensi vigente normativa Regionale e Nazionale:

non occorre per le varianti in cui ricorrono i casi per il deposito stato finale ai sensi dell'art. 83, comma 12 della L.r. N. 65/2014;

vale quale comunicazione di avvio del procedimento, ricorrendo l'esigenza di celerità di cui all'art. 7, comma 2, della legge n. 241 del 1990;

può essere limitata, d'ufficio o su istanza di parte, alle sole porzioni del cantiere ove insistono i lavori presunti abusivi, purchè non siano ravvisabili connessioni funzionali con le altre parti del cantiere.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

ART. 100 - TERMINI ASSEGNATI NEI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI.

Nei provvedimenti sanzionatori di natura ripristinatoria, emessi ai sensi del Titolo VIII della L.r. N. 65/2014 deve essere sempre espressamente indicato il termine assegnato al privato al fine di ottemperare al provvedimento medesimo.

Si considera perentorio ed improrogabile il termine di 90 giorni indicato nell'ordinanza di demolizione emessa ai sensi dell'art. 132 comma 2 della L. R. 01/05, contenente l'individuazione dell'area che, in caso di inottemperanza, verrà acquisita ai sensi del comma 3 dell'art. 132 citato; al contrario, si considera non perentorio e prorogabile, su motivata richiesta dell'interessato, il termine di 90 o 120 giorni assegnato nelle ordinanze di demolizione o di rimessa in pristino emesse ai sensi degli altri articoli di cui al Titolo VIII della L. R. 01/05;

Nel caso in cui sia promosso ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale avverso un provvedimento di natura ripristinatoria, qualora l'Autorità giudiziaria adita accolga l'eventuale istanza cautelare e successivamente rigetti il ricorso nel merito, i termini di cui alla lettera b) del presente articolo si considera interrotto dalla data di deposito dell'ordinanza del Tar che accoglie l'istanza cautelare e inizia nuovamente a decorrere dalla pubblicazione della sentenza definitiva.

La diffida alla demolizione o rimessa in pristino, nel caso di presentazione di istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art 140 della L.r. N. 65/2014, deve essere reiterata qualora l'istanza suddetta sia negata.

ART. 101 - OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI.

Per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali, si applica l'art. 132 della L.r. N. 65/2014 e successive modifiche.

Il Comune provvede alla sola demolizione del manufatto abusivo, senza acquisizione gratuita al patrimonio comunale nei termini di cui all'art. 132, comma 3, della L.r. N. 65/2014, qualora l'opera abusiva, realizzata su area già edificata, conduca (per esempio) alla formazione di lotti interclusi o alla creazione di servitù di passo all'interno di edifici o corti, o comunque determini una situazione di oggettiva e materiale impossibilità per l'Amministrazione a provvedere all'acquisizione gratuita secondo le modalità di cui all'art. 132, comma 3, citato.

Il verbale contenente l'atto di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire di cui all'art. 132 comma 2 L.R. 01/05 è notificato agli interessati, ai sensi dell'art. 132 comma 4 L. R. 01/05;

Successivamente alla notifica l'Amministrazione Comunale provvede alla annotazione dell'atto di accertamento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

ART. 102 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN ASSENZA O IN TOTALE DIFFORMITA' DALLA DENUNCIA D'INIZIO DI ATTIVITA'.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 79 c. 2 lettera d) della L.R.T. 1/2005, eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità da essa o con variazioni essenziali, si applicano le disposizioni previste dall'art. 133 della L.R.T. 1/2005

Nel caso di interventi di ristrutturazione eseguiti in assenza ovvero in difformità dalla denuncia di inizio attività su immobili vincolati, ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, qualora l'intervento di ripristino allo status quo ante sia oggettivamente impossibile e/o non offra garanzie sufficienti ai fini della tutela del bene vincolato, il Comune irroga le seguenti sanzioni:

sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile (art. 134, comma 2, L.R. 01/05);

sanzione ambientale pari al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, ai sensi dell'art. 167 del Decreto Legislativo 42/2004;

sanzione pecuniaria, da euro 1033,00 a euro 10.329,00 (art. 134 comma 3, L.R. 01/05).

Ad esclusione dei casi in cui si provvede alla restituzione in pristino deve essere corrisposto, se dovuto, il contributo di cui all'art. 119 comma 2 L.R.T. 01/05.

ART. 103 - OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE EDILIZIA O D



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

AL PERMESSO DI COSTRUIRE, O IN PARZIALE DIFFORMITA' DALLA D.I.A. E NELLE IPOTESI DI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, PREVISTE ALL'ART. 79 COMMA 1, LETTERA A), NONCHE' COMMA 2, LETTERA D), DELLA L. R. 01/05.

Le varianti eseguite in corso di costruzione, in parziale difformità da un valido atto abilitativo, e non ripristinabili sono sanzionate ai sensi dell'art. 139 comma 2 della L. R. 01/05.

Nessuna sanzione amministrativa di carattere urbanistico - edilizio è comunque applicabile per le varianti ultimate successivamente al 17.10.1942 e precedentemente al 05.08.1977 (data di adozione del PRIMO piano regolatore), senza alterazione dell'aspetto esteriore dell'edificio oppure con alterazione dell'aspetto esteriore dell'edificio, ma fuori dal centro abitato o non visibili da vie o spazi pubblici.

ART. 104 - OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI RISPETTO ALLA D.I.A. E PER GLI INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 79 COMMA 1 LETTERE b), d) ed e), E PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI ALL'ART. 79 COMMA 2 LETTERE a), b) e c) DELLA L. R. 01/05.

Per le opere di cui al presente articolo, il responsabile dell'abuso può, di propria iniziativa, regolarizzare la propria posizione secondo una delle seguenti modalità:

presentando istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della L.R. 01/05, qualora le opere soggette a denuncia di inizio attività siano state già ultimate in assenza di titolo abilitante o in difformità da esso;

presentando, prima dell'accertamento da parte del Comune dell'abusività delle opere realizzate, la denuncia di inizio dell'attività edilizia in sanatoria, comportante l'applicazione della sanzione nella misura minima di euro 516,00, qualora le opere soggette a D.I.A.. ed iniziate in assenza di titolo abilitante o in difformità da esso risultino ancora in corso di esecuzione;

provvedendo alla eliminazione delle opere abusive.

ART. 105 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'.

Relativamente ad opere eseguite in assenza di titolo abilitante o in difformità da esso, entro la scadenza dei termini previsti dall'art. 140 comma 1 L.R. 01/05 - e comunque fino alla notifica dei provvedimenti di irrogazione delle sanzioni amministrative di cui al Titolo VIII della L.R. 01/05 - l'avente titolo può proporre istanza di accertamento di conformità ai sensi dello stesso art. 140 L.R. 01/05, nel caso in cui ricorrano i seguenti presupposti:

la conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e l'assenza di contrasto con quelli adottati sia al momento dell'esecuzione dell'abuso, sia alla data di inoltro dell'istanza;

la conformità al regolamento edilizio;

il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie e di ogni altra disposizione di legge.

La presentazione dell'istanza sospende il procedimento amministrativo sanzionatorio fino al momento della comunicazione del provvedimento dirigenziale che decide sull'ammissibilità dell'istanza di accertamento della conformità.

In caso di inammissibilità dell'intervento, l'ufficio provvederà ad emettere gli atti consequenziali.

La Commissione Edilizia Integrata o del Paesaggio, è tenuta ad esprimere obbligatoriamente, per le opere abusive eseguite in zone soggette al vincolo di cui al Codice dei Beni Culturali artistici ed ambientali, il proprio parere sulla compatibilità o meno delle opere stesse con le esigenze di tutela di tale vincolo. In difetto di parere favorevole circa la compatibilità dell'intervento realizzato la stessa è tenuta a pronunciarsi sulla necessità o meno della riduzione in pristino. Il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria per opere eseguite in contrasto con i vincoli di cui alla parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, è consentito esclusivamente a seguito della erogazione delle sanzioni previste dall'articolo 167 del Codice stesso.

ART. 106 - SANATORIA AMMINISTRATIVA.

Stante l'art. 97 e l'art. 118, della Costituzione e conformemente ai principi della legislazione statale in materia, l'istanza di sanatoria può essere presentata, altresì, ai soli fini amministrativi e fermo restando



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

gli effetti penali, negli stessi termini di cui al precedente articolo e dietro pagamento del doppio del contributo dovuto qualora ricorra:

la conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e l'assenza di contrasto con quelli adottati solamente alla data di presentazione dell'istanza;
la conformità al regolamento edilizio;
il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie e di ogni altra disposizione di legge.

ART. 107 - ESECUZIONE D'UFFICIO DELLE DEMOLIZIONI.

L'esecuzione d'ufficio delle demolizioni è regolata dall'art. 41 del D.Lgs. 380/01 e successive modifiche.

ART. 108 - MANCATA ESIBIZIONE CARTELLONISTICA SU CANTIERE.

La semplice mancata esibizione del cartello contenente tutti i dati riguardanti l'attività edilizia in corso di esecuzione, determina l'applicazione della sanzione amministrativa da € 100,00 a 500,00 €

ART. 109 - SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO E PER LA RITARDATA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI ULTIMAZIONE LAVORI E DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' E/O AGIBILITA'.

Ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nel caso di violazione delle disposizioni del presente regolamento si applica, in via generale, la sanzione amministrativa pecuniaria da da € 100,00 ad Euro 500,00.

Per la mancata o ritardata presentazione della Dichiarazione di Ultimazione Lavori si applica una sanzione da € 100,00 a € 300,00 qualora il ritardo sia protratto oltre il termine di 15 gg. da quello previsto per l'ultimazione dei lavori.

La presentazione del deposito dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata deve avvenire obbligatoriamente entro i termini di validità del titolo abilitativo originale. La presentazione in data successiva comporta l'applicazione dell'art. 140 della L.R.T. 1/2005.

Per la mancata o ritardata presentazione della Dichiarazione di Abitabilità e/o Agibilità oltre il termine di 30 gg. da quello previsto per l'ultimazione di lavori si applica una sanzione da € 100,00 a € 300,00

ART. 110 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI.

Norme Generali

La normativa regionale prevede nel rispetto delle norme di principio desunte dalla disciplina nazionale, la applicazione di sanzioni amministrative a determinate fattispecie di abusi edilizi assegnando agli uffici tecnici comunali il compito di determinare l'entità delle sanzioni, generalmente riferite all'aumento di valore venale degli immobili conseguente alla realizzazione delle opere;

La disciplina regionale previgente faceva riferimento, per la determinazione del valore venale, ai criteri di cui alla legge 392/78 (legge sull'equo canone), per gli interventi residenziali, mentre non dettava alcuno specifico criterio oggettivo per le altre destinazioni d'uso.

Il Codice dei beni Culturali e del paesaggio (D.Lgs n. 42 del 2004 e successive modificazioni ed integrazioni) prevede all'art.167 la possibilità di applicare un indennità pecuniaria in luogo della demolizione, per interventi eseguiti abusivamente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico;

La L.R. N. 1/2005 agli artt. 134, 135 e 139 consente, sulla base di motivato e preventivo accertamento dell'ufficio tecnico comunale, in luogo della demolizione l'applicazione di una sanzione amministrativa pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale.

La L.R. n. 65/2014 prevede l'applicazione di una sanzione amministrativa in relazione alle istanze di



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Accertamento di Conformità in sanatoria e permesso a costruire in sanatoria, per opere abusive non penalmente rilevanti, indicando il relativo importo in un intervallo compreso tra € 516,00 ed € 5.164,00. Mentre per le opere abusivamente seguite e penalmente rilevanti, ove ne sia riconosciuta la conformità con le norme vigenti, è dovuta la corresponsione di una oblazione pari all'incidenza degli oneri concessori, se dovuti, con un importo minimo di € 516,00;

Considerato che il D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali" ha sostanzialmente confermato all'art. 167, l'impostazione dell'art. 15 della L. 1497/1939, per quanto riguarda le sanzioni amministrative relative ai reati ambientali prevedendo, in casi di realizzazione di opere in assenza della prescritta autorizzazione che "il trasgressore e' tenuto, secondo che l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica ritenga piu' opportuno nell'interesse della protezione dei Beni indicati nell'art. 134, alla rimessione in pristino a proprie spese o al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma e' determinata previa perizia di stima" si è ritenuto opportuno estendere i sopracitati criteri anche alle sanzioni ambientali.

Ritenuto opportuno determinare specifici criteri per la definizione delle modalità di determinazione delle seguenti sanzioni:

- sanzione paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del D.Lg.vo 42/2004;
- sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 134 della L.R. 1/2005;
- sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 135 della L.R. 1/2005;
- sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 139 della L.R. 1/2005;
- oblazione ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005

In relazione a quanto sopra esposto, i criteri da seguire per la determinazione delle sanzioni previste a fronte delle diverse tipologie di abuso, sono quelli indicati dei successivi articoli da 111 a 115.

ART. 111 - SANZIONE PAESAGGISTICA (ART.167 del d.l.gs 42/2004 e s.m.i.)

Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria

"In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della parte terza, il trasgressore è tenuto, secondo che l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica ritenga più opportuno nell'interesse della protezione dei beni indicati nell'articolo 134, alla rimessione in pristino a proprie spese o al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima."

Per la quantificazione della sanzione prevista dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004, l'ufficio si atterrà ai criteri di seguito esposti:

Opere comportanti incrementi di superficie e/o di volume (anche attraverso opere di ristrutturazione edilizia)

Nel caso di opere comportanti incrementi di superficie e/o di volume, la sanzione prevista dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 viene determinata con la seguente formula, fermo restando il minimo della somma stabilito in €. 1033,00.

$S=(V_{vm} - Cum) \times T_e \times Z_u \times S.c.$

Dove: V_{vm} = valore venale medio corrispondente a:

1	per immobili a destinazione residenziale	€.1500/mq
2	per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	€.1400/mq
3	per immobili a destinazione produttiva	€. 900/mq
4	per le residenze rurali	€.1200/mq
5	per gli altri immobili rurali in genere	€.750/mq



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

6	Serre	€ 400/mq
---	-------	----------

Cum = costo medio unitario corrispondente a:

1	per immobili a destinazione residenziale	€ 1.000/mq
2	Per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	€ 700/mq
3	per immobili a destinazione produttiva	€ 400/mq
4	per le residenze rurali	€ 700/mq
5	per gli altri immobili rurali in genere	€ 250/mq
6	Serre	€ 200/mq

N.B. Eventuali altre particolari destinazioni saranno assimilate ad una di quelle sopra previste.

Te = tipologie edilizie per la residenza corrispondenti a:

ord	tipologia	Coef. f.
1	Ville con oltre 10 vani utili	1,50
2	Abitazioni monofamiliari, bifamiliari, case a schiera in genere, immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	1,10
3	Piccolo condominio (fino a 6 appartamenti), case singole ubicate in corti interne, case coloniche, immobili a destinazione produttiva	1,00
4	Grande condominio (oltre 6 appartamenti), altri immobili rurali (compreso serre in struttura metallica e vetro)	0,90
5	Pertinenze, locali tecnici, accessori secondari dell'edificio principale	0,60
6	Manufatti precari realizzati con materiali poveri (compreso serre in struttura precaria)	0,40

Zu = Zone di ubicazione, corrispondente a:

zona	vincolo	Coef.
1	Aree vincolate ex L. 1497/1939	1,20
2	Aree vincolate ex L. 431/1985 (aree boscate e di rispetto dei corsi d'acqua)	1,10
3	Aree vincolate ex L. 431/1985 (aree boscate e di rispetto dei corsi d'acqua) ubicate in zone poste al di sotto di ml. 60 s.l.m.	1,00

S.c. = superficie complessiva da considerare per il calcolo della sanzione corretta in base ai seguenti parametri:

ord.	destinazione	Coef.
1	Vani utili e accessori interni all'abitazione	1,00
2	Autorimesse singole e volumi tecnici	0,60
3	Autorimesse condominiali	0,30
4	Logge, balconi, verande, cantine, soffitte	0,30

Gli interventi comportanti incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie, dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di ml. 3,00 per l'edilizia residenziale, commerciale, turistica e residenze rurali; mentre per gli immobili a destinazione produttiva e per le attrezzature rurali in genere, il volume abusivamente eseguito verrà diviso per l'altezza originaria o assentita o per quella massima ammissibile



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

dalla NTA del PRG o del RU ed ove non individuata verrà assunta una altezza virtuale di ml. 6,00.

Ristrutturazione edilizia (senza addizioni volumetriche)

Opere di ristrutturazione edilizia, senza alterazioni planivolumetriche, ivi compresa la realizzazione o la modifica dei terrazzi di ogni genere	
Per tutti gli edifici aventi valore storico ambientale, previsti nello strumento urbanistico	€3.485,00
Per tutti gli altri edifici	€2.325,00

Opere di ristrutturazione edilizia, con variazioni planivolumetriche eseguite nell'ambito della volumetria esistente.	
Per tutti gli edifici aventi valore storico ambientale, previsti nello strumento urbanistico	€4.650,00
Per tutti gli altri edifici	€3.485,00

Nel caso di interventi parziali (ossia quelli che interessano una superficie inferiore al 50% di quella complessiva dell'unità immobiliare) riguardanti opere di ristrutturazione edilizia, l'importo della sanzione sarà ridotto della metà.

Restauro e risanamento conservativo

Per tutti gli edifici aventi valore storico ambientale, previsti nello strumento urbanistico	€2.325,00
Per tutti gli altri edifici	€1.200,00

Nel caso di interventi parziali, riguardanti opere di restauro e risanamento conservativo, l'importo della sanzione sarà ridotta alla metà, secondo i criteri stabiliti per la ristrutturazione edilizia

Manutenzione straordinaria

Per tutti gli edifici aventi valore storico ambientale, previsti nello strumento urbanistico	€1.745,00
Per tutti gli altri edifici	€1.200,00

Opere non valutabili in termini di superficie o di volume

Nel caso di opere non valutabili in termini di superficie o di volume, quali demolizioni in genere, pertinenze, piscine di modeste dimensioni a servizio di edifici esistenti, recinzioni di ogni genere, gazebo, tettoie a sbalzo sorrette da strutture puntiformi, scavi ecc., si applica una sanzione equitativa di €1.200,00.

Opere esterne di particolare rilievo

Nel caso di opere esterne di particolare rilevanza, non valutabili in termini di superficie o di volume, quali impianti sportivi, campi da tennis, campi di golf, sostanziali sistemazioni esterne in genere, data la loro particolarità e rilevanza ambientale, si considera come valore relativo al profitto conseguito il 30% del costo delle opere eseguite. Tale costo deriverà da una perizia asseverata afferente il costo medesimo, redatta da tecnico abilitato, detto importo, non potrà comunque essere inferiore ad €. 5.410,00.

Norme di applicazione generale

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nei punti precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi.

Per tutti i casi, la sanzione minima dovuta non può essere inferiore a €. 1.200,00 o 5.410,00 per opere esterne di particolare rilievo.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Per opere realizzate da oltre 10 anni a partire dalla data di accertamento dell'abuso ovvero antecedentemente al 01.10.1983, e' previsto un abbattimento del 30% della sanzione calcolata secondo i parametri precedentemente indicati. Anche in questi casi l'importo minimo da versare non può essere inferiore a €. 1.200,00 o 5.410,00 per opere esterne di particolare rilievo.

Per le opere realizzate antecedentemente alla imposizione del vincolo paesaggistico sull'importo calcolato secondo i parametri precedentemente indicati, e' previsto un abbattimento del 50% della sanzione, con un minimo da versare non inferiore ad €. 1.200,00 o 5.410,00 per opere esterne di particolare rilievo.

Nel caso di opere abusive che abbiano comportato, ampliamenti volumetrici ed opere di ristrutturazione edilizia, l'importo della sanzione dovuta sarà dato dalla sommatoria dell'importo calcolato secondo i criteri di determinazione di cui alla lettera a) per le opere in ampliamento e quello calcolato secondo criteri saranno di cui alla lettera b), per la porzione ristrutturata.

ART. 112 - SANZIONE PECUNIARIA AI SENSI DELL'ART 199 della Lg. 65/2014

Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali.

“Qualora sulla base di preventivo e motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale . La sanzione pecuniaria di cui alla presente comma è in ogni caso in misura non inferiore ad euro 516,00”.

Per la quantificazione della sanzione prevista dall'art. 199 della Lg. 65/2014, l'ufficio si atterrà ai criteri di seguito esposti:

Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti senza ampliamenti volumetrici.

$$S=(V_{vm} - C_{um}) \times T.e. \times S.c. \times 2$$

Dove: V_{vm} = valore venale medio corrispondente a:

1	per immobili a destinazione residenziale	€. 1500/mq
2	per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	€. 1400/mq
3	per immobili a destinazione produttiva	€. 900/mq
4	per le residenze rurali	€. 1200/mq
5	per gli altri immobili rurali in genere	€. 750/mq
6	Serre	€. 400/mq

C_{um} = costo medio unitario corrispondente a:

1	per immobili a destinazione residenziale	€. 1000/mq
2	per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	€. 700/mq
3	per immobili a destinazione produttiva	€. 400/mq
4	per le residenze rurali	€. 700/mq
5	per gli altri immobili rurali in genere	€. 250/mq
6	Serre	€. 200/mq



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Te = tipologie edilizie per la residenza corrispondenti a:

ord	Tipologia	Coef.
1	Ville con oltre 10 vani utili	1,50
2	Abitazioni monofamiliari, bifamiliari, case a schiera in genere, immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	1,10
3	Piccolo condominio (fino a 6 appartamenti), case singole ubicate in corti interne, case coloniche, immobili a destinazione produttiva	1,00
4	Grande condominio (oltre 6 appartamenti), altri immobili rurali (compreso serre in struttura metallica e vetro)	0,90
5	Pertinenze, locali tecnici, accessori secondari dell'edificio principale	0,60
6	Manufatti precari realizzati con materiali poveri (compreso serre in struttura precaria)	0,40

S.c. = superficie complessiva da considerare per il calcolo della sanzione corretta in base ai seguenti parametri:

ord.	Destinazione	Coef.
1	Vani utili e accessori interni all'abitazione	1,00
2	Autorimesse singole e volumi tecnici	0,60
3	Autorimesse condominiali	0,30
4	Logge, balconi, verande, cantine, soffitte	0,30

La sanzione minima non potrà comunque essere inferiore a:

Immobili non vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio	€.605,00
Immobili vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio	€.1.200,00

Ampliamenti volumetrici eseguiti nell'ambito della ristrutturazione edilizia.

$$S=(V_{vm}) \times T.e. \times S.c. \times 2$$

Norme di applicazione generale.

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nei punti precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi.

Per opere realizzate da oltre 10 anni a partire dalla data di accertamento dell'abuso ovvero antecedentemente al 01.10.1983, e' previsto un abbattimento del 30% della sanzione calcolata secondo i parametri precedentemente indicati. La sanzione minima non potrà comunque essere inferiore a € 605,00 o € 1.200,00 se trattasi di immobile vincolato ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

ART. 113 - SANZIONE PECUNIARIA AI SENSI DELL'ART 200 della Lg. 65/2014

Opere eseguite senza denuncia di inizio attività o in difformità da essa

"l'esecuzione di opere di cui all'art. 200 della Lg. 65/2014 eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore ad €. 1.000,00 ecc.”.

modalità di determinazione della sanzione pecuniaria. L'esecuzione delle seguenti opere comporta la seguente sanzione:

tip.	descrizione	quantificazione	x	fattore
1	Opere di reinterro o di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere	Computo metrico estimativo asseverato		2
2	Demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o nuova edificazione	Computo metrico estimativo asseverato		2
3	Ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizi anche, in base alla presente legge, non sia soggetta a permesso a costruire	Computo metrico estimativo asseverato		2
4	Manutenzione ordinaria recante mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, nei casi previsti dalla disciplina comunale.	Computo metrico estimativo asseverato		2
5	Interventi di manutenzione straordinaria	Computo metrico estimativo asseverato		2
6	Interventi di restauro e risanamento conservativo	Computo metrico estimativo asseverato		2
7	Denuncia di inizio attività in corso di esecuzione delle opere di cui sopra, presentata prima della contestazione di cui all'art. 129, commi 3 e 4	Sanzione €. 605,00		
8	Opere eseguite in assenza di denuncia di inizio attività in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche di carattere eccezionale	Sanzione non dovuta		

La sanzione minima non potrà comunque essere inferiore a:

opere descritte ai punti 1 – 2 – 3 – 4 – 5	€.605,00
Interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti su immobili non vincolati.	€.605,00



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti	€ 1.2000
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------

Norme di applicazione generale.

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nei punti precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi.

Per opere realizzate da oltre 10 anni a partire dalla data di accertamento dell'abuso ovvero antecedentemente al 01.10.1983, e' previsto un abbattimento del 30% della sanzione calcolata secondo i parametri precedentemente indicati. La sanzione minima resta fissata in € 605,00 o 1.200,00 per interventi di restauro.

ART. 114 – SANZIONE PECUNIARIA AI SENSI DELL'ART 206 DELLA L.R 65/2014

Opere eseguite in parziale difformità dal permesso a costruire.

“Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere valutato dall'ufficio tecnico comunale e comunque non inferiore a €. 516,00”.

Per la quantificazione della sanzione prevista dall'art.206 della L.R. n.65/2014, l'ufficio si atterrà ai criteri di seguito esposti:

$$S = V_{vm} \times T_e \times S.c. \times 2$$

Dove: V_{vm} = valore venale medio corrispondente a:

1	per immobili a destinazione residenziale	€ 1500/mq
2	per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	€ 1400/mq
3	per immobili a destinazione produttiva	€ 900/mq
4	per le residenze rurali	€ 1200/mq
5	per gli altri immobili rurali in genere	€ 750/mq
6	Serre	€ 400/mq

T_e = tipologie edilizie per la residenza corrispondenti a:

ord	tipologia	Coef.
1	Ville con oltre 10 vani utili	1,50
2	Abitazioni monofamiliari, bifamiliari, case a schiera in genere, immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	1,10
3	Piccolo condominio (fino a 6 appartamenti), case singole ubicate in corti interne, case coloniche, immobili a destinazione produttiva	1,00
4	Grande condominio (oltre 6 appartamenti), altri immobili rurali (compreso serre in struttura metallica e vetro)	0,90
5	Pertinenze, locali tecnici, accessori secondari dell'edificio principale	0,60



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

6	Manufatti precari realizzati con materiali poveri (compreso serre in struttura precaria)	0,40
---	---------------------------------------------------------------------------------------------	------

S.c. = superficie complessiva da considerare per il calcolo della sanzione corretta in base ai seguenti parametri:

ord.	destinazione	Coef.
1	Vani utili e accessori interni all'abitazione	1,00
2	Autorimesse singole e volumi tecnici	0,60
3	Autorimesse condominiali	0,30
4	Logge, balconi, verande, cantine, soffitte	0,30

Norme di applicazione generale.

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nei punti precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi.

Per opere realizzate da oltre 10 anni a partire dalla data di accertamento dell'abuso ovvero antecedentemente al 01.10.1983, e' previsto un abbattimento del 30% della sanzione calcolata secondo i parametri precedentemente indicati. La sanzione minima resta fissata in € 605,00.

ART. 115 - SANZIONE PECUNIARIA AI SENSI DELL'ART 209 DELLA L.R 65/2014

Accertamento di conformità

"Il rilascio in sanatoria del permesso a costruire ovvero dell'attestazione di conformità per gli interventi penalmente rilevanti, è subordinato al pagamento a titolo di oblazione di una somma pari a quella prevista dal titolo VII e comunque in misura non inferiore a €. 516,00, in conformità alla vigente normativa statale. Per i casi di parziale difformità l'oblazione e' calcolata con riferimento alla parte di opera difforme".

ATTO AMMINISTRATIVO	SANZIONE	IMPORTO
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA	OBLAZIONE	COINCIDENTE CON GLI ONERI CONCESSORI IMPORTO MINIMO €. 605,00
ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA	OBLAZIONE	COINCIDENTE CON GLI ONERI CONCESSORI IMPORTO MINIMO €. 605,00
ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA	SANZIONE	IMPORTO MINIMO €. 605,00 IMPORTO MASSIMO €. 5.164,00

OBLAZIONE: INTERVENTI PENALMENTE RILEVANTI AI SENSI DEL D.P.R. n. 380/2004

SANZIONE AMMINISTRATIVA: INTERVENTI NON PENALMENTE RILEVANTI AI SENSI DEL D.P.R. n. 380/2004



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

GRADUALITA' NELL'APPLICAZIONE DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA:

OPERE	SANZIONE
Opere di cui all'art. 79, comma 1 lettere b), d), e), f) della L.R.1/2005: b) opere di reinterro e di scavo, non connesse all'attività edilizia ecc. demolizione di edifici o di manufatti non preordinati alla ricostruzione le occupazioni del suolo per esposizioni o deposito materiali che non comportino trasformazione permanente dello stesso ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla presente legge non comportino trasformazione permanente del suolo stesso.	€. 605,00
Opere di cui all'art. 79, comma 2 lettere a), b), della L.R: n. 1/2005: interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento ecc. interventi di manutenzione straordinaria ecc. Opere eseguite in vigenza di titolo abilitativo e non regolarizzate nei termini previsti dalle disposizioni di legge semprechè le opere di cui trattasi non abbiano determinato incrementi di volume, mutamenti di destinazione d'uso o incremento degli oneri concessori dovuti	€. 870,00

Opere di cui all'art. 79 comma 2 lettera c) della L.R. 1/2005: c) restauro e risanamento conservativo senza formazione di nuove U.I.U.	€. 1.165,00
Opere di cui all'art. 79 comma 2 lettera c) della L.R. 1/2005: c) restauro e risanamento conservativo con formazione di nuove U.I.U.	€. 1.745,00
Opere di cui all'art 79 comma 2 , lettera d) comma 1): demolizione con fedele ricostruzione degli edifici ecc:	€. 3.485,00
Opere di cui all'art 79 comma 2 , lettera d) comma 2): demolizione e ricostruzione di volumi secondari ecc.:	€. 2.325,00
Opere di cui all'art 79 comma 2 , lettera d) comma 3): addizioni funzionali per la realizzazione di volumi tecnici, servizi igienici, autorimesse legate da vincolo di pertinenzialità ad una unità immobiliare esistente all'interno dei centri abitati .	€. 2.905,00
Opere di cui all'art 79 comma 2 , lettera e): interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.	€. 605,00
Interventi di ristrutturazione edilizia senza incrementi volumetrici	€.1.725,00
Interventi di ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici fino a	€. 2.325,00



50 mc.	
Interventi di ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici superiori a mc. 50	€. 2.325,00 + € 50,00 /mc.
	Importo massimo €. 5.164,00

Norme di applicazione generale.

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nei punti precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi.

TITOLO VIII – MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER L'ACCESSO E L'ESECUZIONE DEI LAVORI IN QUOTA IN CONDIZIONI DI SICUREZZA

ART. 116 - RECEPIMENTO DEL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE PREVISTO DALL'ART. 82 L.r. N. 65/2014

Per quanto attiene alle misure preventive e protettive per l'accesso e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, si fa riferimento a quanto previsto dal regolamento regionale, di cui all'art. 82 della L.R. n. 01/05, approvato con decreto del presidente della Giunta Regionale in data 23.11.05 n. 62/R, pubblicato sul BURT del 30.11.2005 n. 43.

L'adeguamento alle prescrizioni di cui sopra non è dovuto per interventi di ordinaria manutenzione che non incidano sulle strutture portanti del solaio di copertura del fabbricato, ad esempio:

ripassatura del manto di copertura con possibile sostituzione o integrazione degli elementi deteriorati;
sostituzione di elementi strutturali del solaio di copertura (travi e travicelli) quantitativamente inferiore al 30% degli elementi del solaio di copertura;

sostituzione degli elementi del manto di copertura con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche per forma e materiali;

riparazione, rifacimento o nuova realizzazione dei sistemi di coibentazione e di impermeabilizzazione fino ad uno spessore massimo di cm. 8;

riparazione o sostituzione di canali di gronda e pluviali con elementi aventi le stesse caratteristiche;

riparazione o rifacimento di comignoli e canne fumarie con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche e dimensioni;

TITOLO IX – REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 36,38,39 E 40 DELLA L.R.T.65/2014

ART. 117 – FUNZIONI DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE.

Nello spirito della partecipazione dei cittadini alla formazione dei procedimenti amministrativi, nell'ottica della trasparenza degli atti amministrativi, con l'obiettivo di predisporre azioni democratiche, condivise e consapevoli, il garante della comunicazione assicura a tutti i cittadini, agli enti e alle associazioni la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle varie fasi procedurali di formazione ed adozione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio.

Il garante della comunicazione, secondo quanto dettato al precedente comma, promuove l'informazione ai cittadini stessi singoli o associati, del procedimento in essere, nelle forme e con le modalità più idonee da se stesso stabilite in base alla struttura dell'ente, avvalendosi principalmente dell'ufficio con il pubblico (URP) e dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata.

ART.118 COMPITI DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE NEI CONFRONTI DELL'ESTERNO.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

In merito al percorso di formazione e approvazione dello strumento di pianificazione territoriale e nel momento della formazione degli atti di governo del territorio e delle relative varianti particolarmente significativi per la vita e lo sviluppo del governo del territorio comunale, il garante della comunicazione si attiva (indipendentemente da puntuali istanze pervenute formalmente agli atti dell'ente) per promuovere la conoscenza dell'attività in corso, per coinvolgere la cittadinanza e per condividere gli argomenti al fine di apportare un accrescimento culturale reciproco, di attivare modificazioni del territorio rispondenti alle esigenze locali nell'ottica dello sviluppo sostenibile e di ridurre e limitare l'innesco dei conflitti.

Per poter realizzare tale attività, che nel metodo potrà essere ottimizzata di volta in volta ed adeguata al tipo di procedura ed alla sua complessità, il comune mette a disposizione del garante della comunicazione adeguate risorse in modo da rendere possibile, efficace ed effettivo l'esercizio delle proprie funzioni.

Per le procedure più complesse, a discrezione dello stesso garante con l'ausilio del responsabile del procedimento e del dirigente, dovrà essere garantita la diffusione delle notizie con mezzi di comunicazione ad ampio raggio quale la pubblicazione di articoli o notizie sul sito ufficiale internet dell'ente, la pubblicazione all'albo, nonché, per casi particolarmente significativi, sui giornali quotidiani a tiratura locale.

In ogni procedura dovrà essere garantita la seguente diffusione minima per tutte le fasi decisionali significative:

pubblicazione di articoli o notizie sul sito ufficiale internet dell'ente;

avvisi e manifesti (formato A3) da collocare all'albo pretorio, presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata e presso la sede dell'URP.

In ogni fase del percorso di formazione ed approvazione dello strumento di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio e delle relative varianti, il garante della comunicazione è tenuto ad informare i singoli interessati che formulano una istanza scritta in merito allo stato di avanzamento della procedura, alla tempistica dei passaggi successivi, alla previsione dei momenti intermedi del procedimento (conferenze di servizi, adozione, deposito, osservazioni, esame delle osservazioni) e della conclusione del procedimento con l'approvazione. La risposta ufficiale alla domanda scritta dovrà avvenire entro 30 giorni dall'acquisizione dell'istanza stessa al protocollo dell'ente.

ART. 119 – COMPITI DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE ALL'INTERNO DELLE PROCEDURE.

Per poter esercitare al meglio i compiti definiti al precedente articolo, il garante deve rapportarsi costantemente con il gruppo di progettisti (interni od esterni) incaricati della progettazione urbanistica. Dovrà essere, infatti, pienamente coinvolto nelle scelte strategiche del progetto in modo da poter spiegare, giustificare e difendere agli interessati sia l'essenza e la motivazione del progetto che i vari passaggi formali dell'iter. Ciò è anche di fondamentale importanza per poter redigere correttamente e rigorosamente il rapporto di cui al successivo comma.

In sede di assunzioni delle determinazioni provvedimenti per l'adozione ed approvazione dello strumento di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, il garante della comunicazione provvede alla stesura di un rapporto sull'attività svolta all'interno del procedimento in oggetto, come definito dall'art. 38 COMMA 2 l.r. 65/2014.

Tale rapporto deve contenere sia la sintesi degli interventi attuati per diffondere la conoscenza dell'attività alla popolazione, sia la descrizione più specifica degli interventi attuati nei confronti di singoli cittadini che hanno attivato istanze puntuali e specifiche. Il rapporto deve altresì contenere dettagli sui rapporti attivati con altre unità dell'ente (unità organizzativa urbanistica, URP) e/o con il difensore civico, sul collegamento delle attività degli uffici attraverso il dovere di comunicazione interna ed esterna, sulla interconnessione mediante sistemi informatici, nei limiti della riservatezza e della segretezza. Le funzioni del Garante sono disciplinate dal "Regolamento di attuazione dell'art. 36 comma 4 della L.R. 10 novembre 2014 n.65 e dal Decreto emanato con D.P.G.R. n.4/2017 "Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione" .

ART. 120 – SCELTA DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Il garante della comunicazione è nominato con decreto del Sindaco ed è scelto tra il personale interno della struttura dell'ente (ad esclusione del responsabile del procedimento) .

Il garante della comunicazione una volta nominato resta in carica fino a revoca.

ART. 121 – REGIME TRANSITORIO IN MERITO AL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE.

I garanti nominati precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento vengono automaticamente confermati e soggiacciono alle relative norme in esso contenute.

Con Decreto del Sindaco n. 91 del 13/12/2018 è stata nominata la dott.ssa Antonella Bugliani come Garante dell'Informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 37 comma 1 della L.R. Toscana 10 novembre 2014 n.65.

TITOLO X – CONDUZIONE DEI LAVORI.

ART. 122 – INIZIO E FINE DEI LAVORI.

Il titolare del Permesso a costruire o della denuncia di inizio attività è tenuto ad effettuare comunicazione per:l'inizio dei lavori; l'ultimazione dei lavori.

Nelle comunicazioni di cui al comma precedente è necessario citare i dati del titolo autorizzativo utilizzando allo scopo opportuni modelli e stampe in uso presso l'Amministrazione Comunale.

L'inizio dei lavori deve intervenire, a pena di decadenza, entro un anno dal rilascio del permesso di costruire. Un termine più lungo può essere previsto, all'atto del rilascio del titolo, per opere di interesse pubblico o per interventi edilizi regolamentati da convenzioni o in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

L'inizio dei lavori non può, a pena di decadenza, essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività e dovrà risultare da apposita comunicazione da trasmettere all'Amministrazione Comunale secondo le modalità ed i contenuti stabiliti nei commi precedenti;

Per i permessi di costruire i lavori devono essere ultimati e resi agibili o abitabili entro 3 anni dalla data di inizio lavori, un periodo più lungo e comunque non oltre 5 anni per l'ultimazione dei lavori, può essere concesso, se espressamente richiesto al momento dell'istanza, in relazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue caratteristiche tecnico costruttive. Tale circostanza deve essere dimostrata nella documentazione allegata all'istanza edilizia. Sono fatte salve le tempistiche stabilite nei piani particolareggiati.

Per le DIA i lavori devono essere ultimati e resi agibili o abitabili entro 3 anni dalla data di presentazione della DIA (data di protocollo della domanda) o dalla data di perfezionamento della pratica a seguito di richiesta da parte del Comune di integrazione documenti.

Qualora non venga comunicato l'inizio dei lavori, il termine di 3 anni, o il termine superiore, decorre dalla data del rilascio del permesso di costruire, ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dal I comma dell'art. 109 del presente Regolamento Edilizio.

Nel caso di denuncia di inizio attività ove non venga comunicato l'inizio dei lavori il termine di 3 anni decorre dalla data di presentazione della relativa denuncia o dalla data di perfezionamento della pratica a seguito di richiesta da parte del Comune di integrazione documenti.

Nel caso di sospensione dei lavori l'intestatario del titolo autorizzativo ha l'obbligo di darne comunicazione scritta all'Amministrazione comunale alla quale va successivamente comunicata, sempre per iscritto, la ripresa dei lavori.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Il termine per l'ultimazione dei lavori può essere, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente solo se ricorrano tutti i seguenti requisiti:

Vi sia stata una sospensione dei lavori per fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati; Che tale sospensione sia stata tempestivamente comunicata per iscritto all'Ente, indicando la data di sospensione dei lavori e, successivamente, la data di ripresa dei medesimi.

Che la richiesta di proroga sia stata presentata prima della scadenza del titolo;

Che i giorni/mesi di proroga coincidano con i giorni/mesi di sospensione preventivamente comunicati;

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito e non possa essere concessa la proroga di cui al punto precedente il titolare del permesso di costruire deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata.

Prima o contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario o chi ne abbia titolo deve comunicare al comune il nominativo dell'impresa o delle imprese che realizzeranno i lavori unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL, CASSA EDILE di ciascuna impresa ed allegare il DURC (Documento unico regolarità contributiva); qualora successivamente all'inizio lavori si verifici il subentro di altra impresa il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i relativi dati ed il D.U.R.C. entro quindici giorni dall'avvenuto subentro e ogni altra incombenza così come previsto dal D.Lgs. 9 aprile 2008 n° 81 e s.m.i.

ART. 123 – ORGANIZZAZIONE E TENUTA DEI CANTIERI.

Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie vanno rispettate le norme vigenti di prevenzione infortuni, e di prevenzione incendi, l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti, e deve essere adottata ogni altra cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private. L'aspetto esterno di ciascun cantiere deve essere decoroso per l'impatto visivo. È consentito allestire pannelli o recinzioni di diversa natura, ma sempre improntati al decoro, che rechino iscrizioni pubblicitarie, fermo restando il pagamento della relativa imposta sulla pubblicità.

In particolare:

i cantieri ubicati in zona cittadina prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, devono essere organizzati in modo da essere liberi da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento per polveri, cattivo odore, liquami.

E' vietato gettare materiali di qualsiasi genere sia dai ponti di servizio, sia dai tetti o dall'interno degli edifici.

I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammucchiati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati nei luoghi di smaltimento. Deve inoltre essere data notizia delle modalità di smaltimento dei materiali di demolizione e del terreno di scavo, pena l'applicazione delle sanzioni amministrative disciplinate dall'art.

.Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato il sollevamento di polvere mediante opportune bagnature, o altri idonei rimedi, nonché dovranno essere presi particolari accorgimenti al fine di ridurre le emissioni sonore;

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.

Il trasporto di materiali utili o di rifiuti deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito o accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Il Responsabile del Cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito che crei ostacolo alla circolazione.

Per tutta la durata dei lavori va assicurata la piena efficienza della recinzione sotto il profilo della sicurezza e del decoro rimuovendo, a cura dell'impresa, ogni affissione abusiva o scritta deturpante. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

quando i lavori non sono in corso.

Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse, dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale). Tali segnalazioni devono essere approntate, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e ben visibile all'esterno con l'indicazione:

degli estremi del permesso di costruire o della denuncia inizio attività;

del tipo di intervento in corso di realizzazione;

della data di inizio e di fine lavori;

del nominativo del titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività;

del nominativo del Progettista;

del nominativo del Direttore dei Lavori;

del nominativo del Calcolatore delle opere in cemento armato, ove previste;

del nominativo dell'Impresa costruttrice;

del responsabile del cantiere;

dei nominativi del Responsabile dei lavori, del Coordinatore per la Progettazione e del Coordinatore per l'Esecuzione, ai sensi del D.Lgs. 9 aprile 2008 n° 81 es.m.i.;

dei nominativi delle Ditte esecutrici degli impianti tecnici e dei relativi Progettisti.

In cantiere devono essere, inoltre, conservati a disposizione delle autorità competenti copie in originale, o copia conforme rilasciata dall'ente interessato dei seguenti documenti:

Permesso di costruire approvato e timbrato dal Comune e relativi elaborati di progetto, compresi gli eventuali progetti degli impianti; denuncia di inizio attività e relativi elaborati di progetto, compresi gli eventuali progetti degli impianti;

nel caso di opere strutturali copia del progetto e della relazione vistata dall'Ufficio Regionale per la tutela dell'ambiente ;

copia della Notifica Preliminare di cui al D.Lgs 9 aprile 2008 n° 81 e s.m.i Piano di Sicurezza;

ogni ulteriore autorizzazione eventuale necessaria circa le modalità del progetto o le caratteristiche ambientali del luogo in cui si interviene.

ART. 124 – PUNTI FISSI.

All'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere il Direttore dei Lavori è tenuto:

a individuare sul terreno i capisaldi planimetrici ed altimetrici, già definiti in fase di progetto, ai quali riferire le opere che vengono realizzate;

a individuare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto, qualora esistano tali strutture e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria;

a dare ricognizione della linea di confine con gli eventuali spazi pubblici delle aree di pertinenza della costruzione;

a contrassegnare mediante segnalazioni o picchettature, prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle prescrizioni di progetto.

Il Direttore dei Lavori è tenuto a comunicare l'effettuazione delle operazioni di cui al comma precedente, prima o contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, pena l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dal I comma dell'art. 109 del presente Regolamento Edilizio.

Il Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata può disporre controlli a campione su quanto previsto dal comma 1 entro 5 giorni dall'inizio dei lavori.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

ART. 125 – OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO.

Qualora si renda necessario occupare il suolo pubblico per lavori edili, deve essere fatta apposita domanda all'Autorità competente.

La concessione di suolo pubblico è subordinata a verifica da parte della Polizia Municipale della congruità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, a quelli di accessibilità alle proprietà limitrofe all'area in oggetto ed ai requisiti richiesti dalle leggi e dai regolamenti di settore.

In sede di rilascio dell'atto di concessione verrà stabilita la durata massima in relazione alla tipologia e all'entità dei lavori da eseguire. Tale durata potrà essere prorogata nel caso in cui le opere non risultassero completate nei termini previsti ed a condizione che il titolo abilitante la realizzazione dell'intervento risulti ancora valido.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

La concessione è rilasciata secondo le modalità previste dal vigente Regolamento comunale della Tosap.

ART. 126 – COLLAUDI

Sono soggetti a collaudo le opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso, a struttura metallica, gli ascensori, i montacarichi, gli impianti termici, gli impianti elettrici e qualsiasi altro impianto, quando richiesto da leggi e regolamenti vigenti in materia.

Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche se l'intervento non comporta attestazione di abitabilità da parte del soggetto competente.

Il Direttore dei Lavori allega i certificati di collaudo ed i progetti delle opere di cui al comma 1 alla denuncia di fine lavori.

ART. 127 – ABITABILITA' E AGIBILITA'

Il Certificato di agibilità o abitabilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essa installati, nonché le condizioni qualitative degli edifici valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Ai fini della attestazione del certificato di abitabilità o agibilità, il direttore dei lavori o un tecnico abilitato, incaricato dal proprietario, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'immobile, deve presentare allo sportello unico se attivo, altrimenti all'Area Urbanistica ed Edilizia Privata, la documentazione di cui al comma 4. L'abitabilità o agibilità decorrono dalla data in cui l'attestazione perviene al comune

La certificazione di abitabilità di agibilità delle unità abitative è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:

in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento che riguardino parti strutturali degli edifici;

in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso;

La certificazione di abitabilità o agibilità, deve essere presentata completa della seguente documentazione:

attestazione di abitabilità agibilità prodotta da tecnico abilitato e sottoscritta dal proprietario dell'edificio; l'abitabilità o agibilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie, alle norme sulle barriere architettoniche, nonché al rispetto delle norme tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

di sicurezza ;prova dell'avvenuto accatastamento dell'edificio, prodotta da tecnico abilitato;

una propria dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui al DM 37/2008, nonché all'art. 1 della L. 9/1/1991, n° 10 e successive modifiche ed integrazioni ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, nonché, ove richiesto certificato di collaudo delle opere strutturali.

DURC della ditta che ha eseguito i lavori. La mancata presentazione del DURC ai sensi del è causa ostativa alla certificazione di abitabilità, agibilità, di cui all' articolo 86 della medesima legge;

copia del fascicolo di cui all'articolo 91 comma 1, lettera b) del d.lgs. 81/2008, ove ai sensi del medesimo decreto legislativo ne sia prevista la formazione;

diritti di istruttoria previsti dal Comune;

Nessuna nuova costruzione, ovvero nessun edificio soggetto degli interventi di cui al comma 3, può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza che vi sia l'abitabilità dei locali ai sensi del comma 1, attestata con le procedure di cui all'art. 86 della L.R. n. 01 del 03.01.2005 e successive modifiche ed integrazioni.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

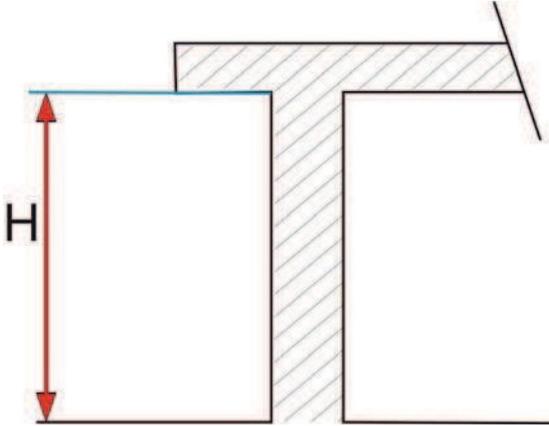
ALLEGATO “A”

Schemi esemplificativi delle Definizioni Urbanistiche

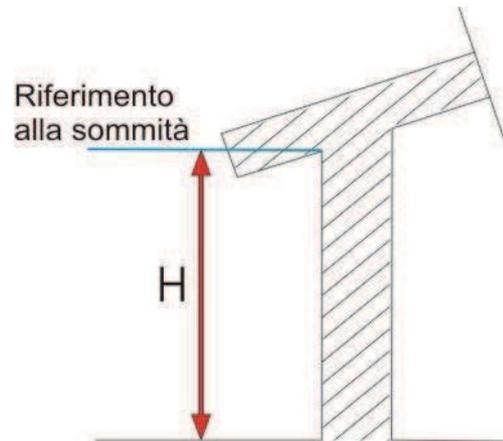


Individuazione delle altezze in relazione ai vari tipi di copertura

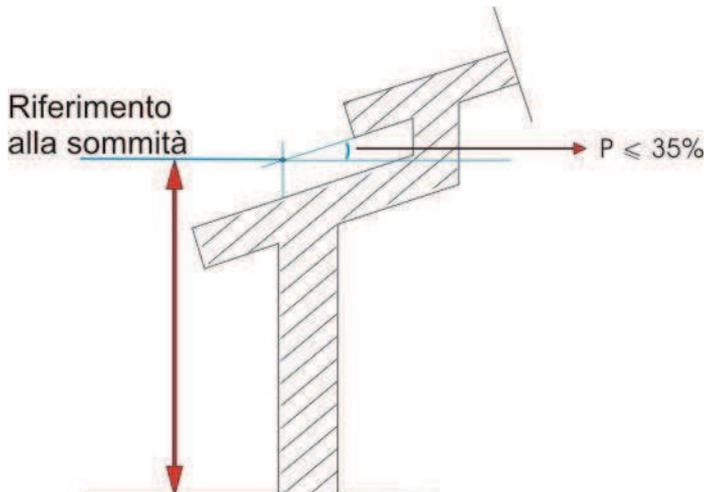
Copertura Piana



Copertura Inclinata

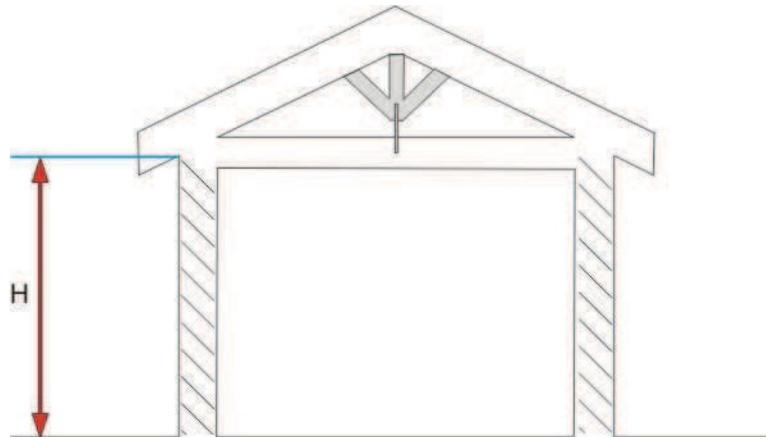


Copertura Arretrata

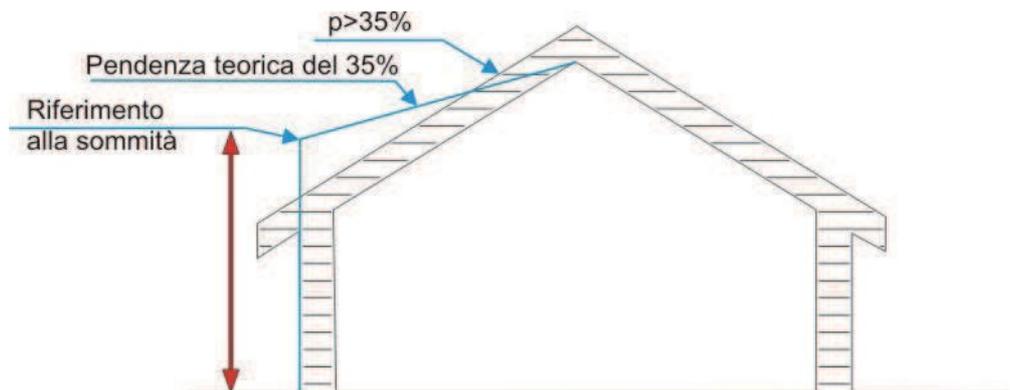




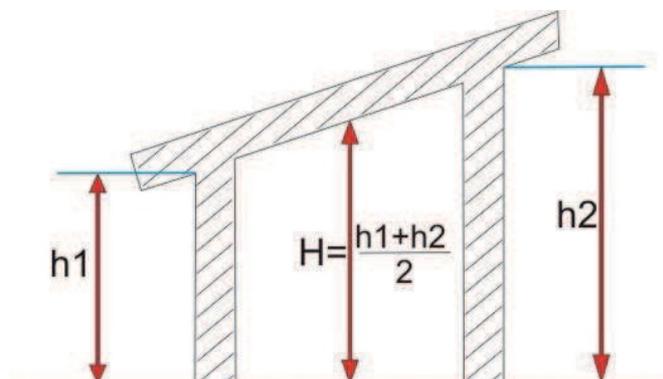
Copertura a Capriata

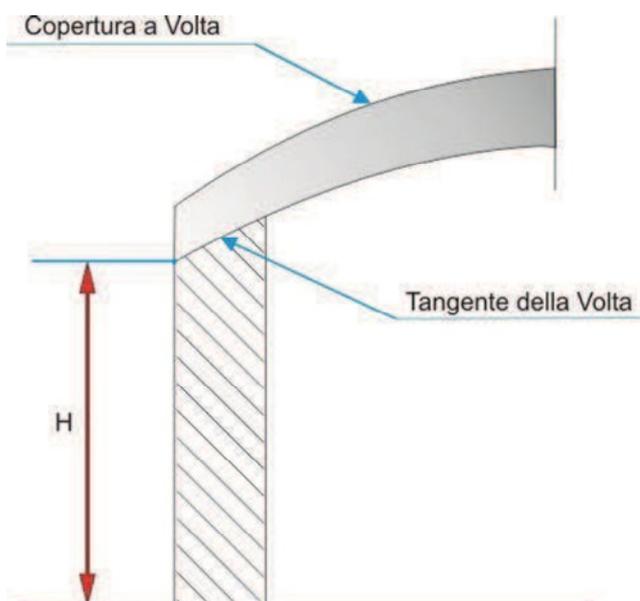
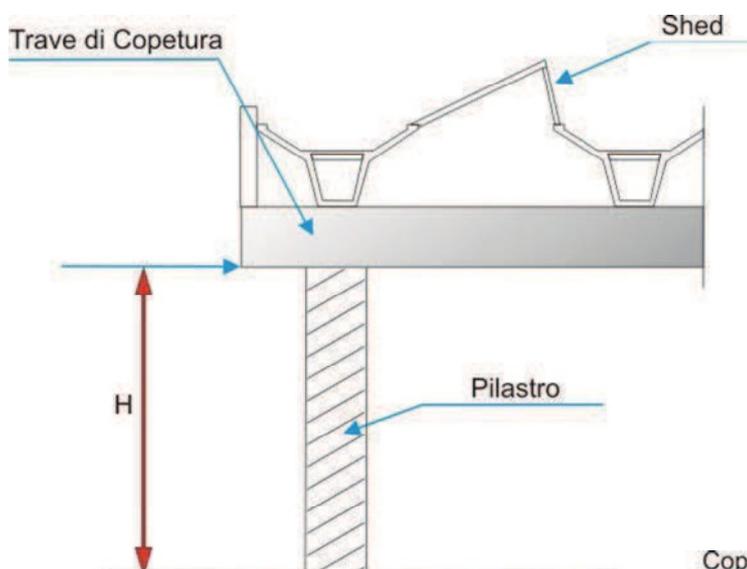
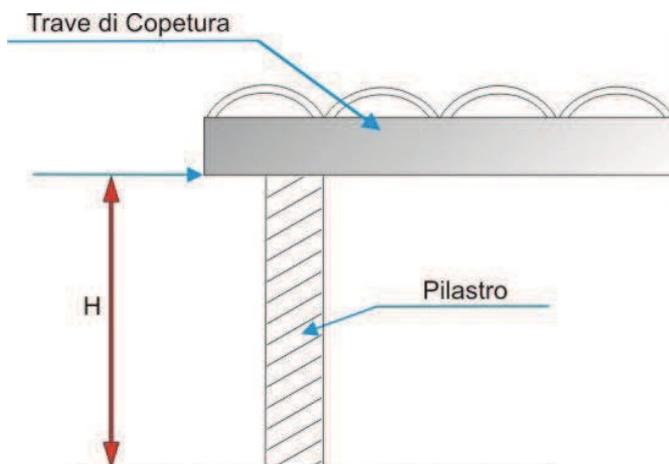


Copertura con pendenza > 35%



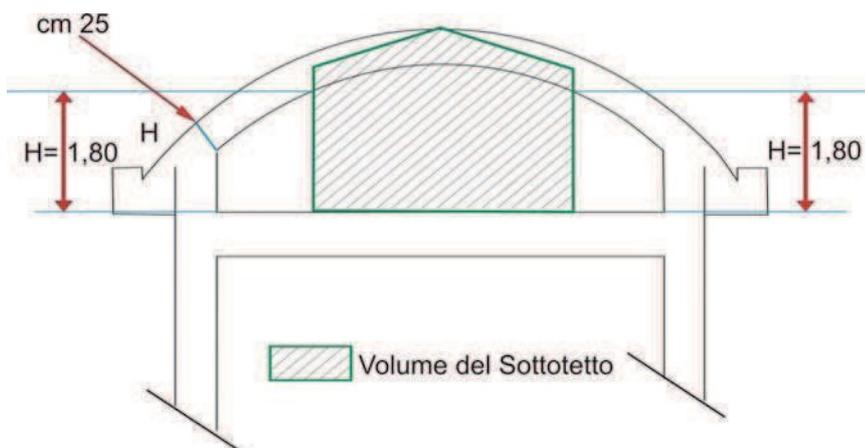
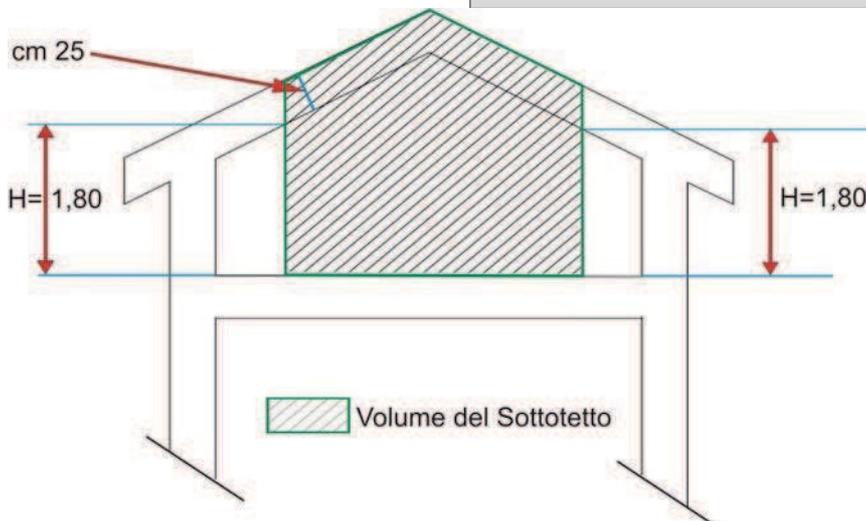
Copertura con altezze diverse



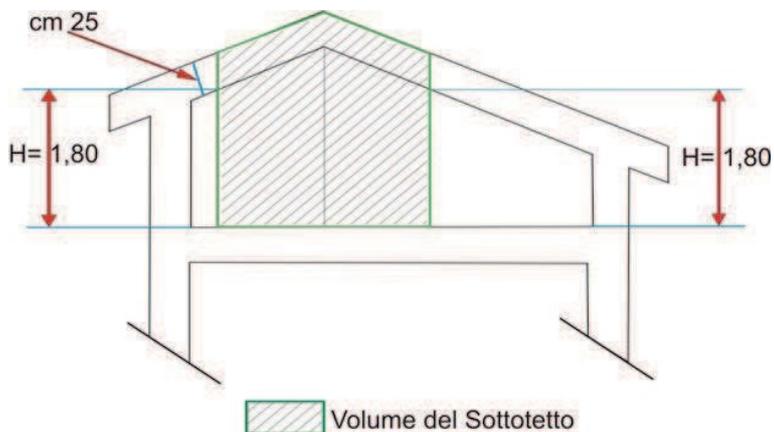




Esempi dei Volumi del Sottotetto



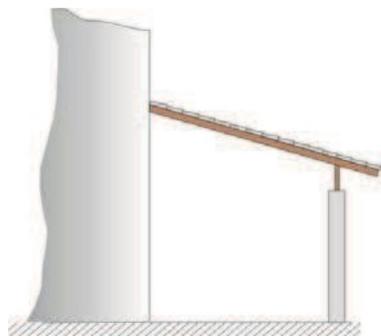
Nel caso di coperture a volta, il volume del sottotetto si comporterà come quello delle falde iscritte nella volta



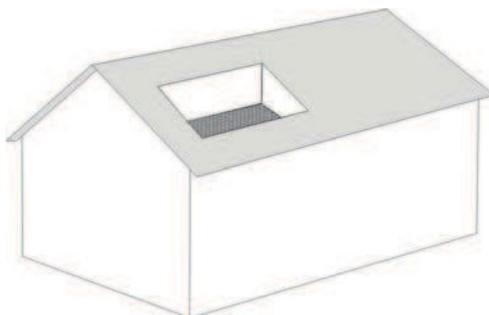


Esempi di definizioni Urbanistiche

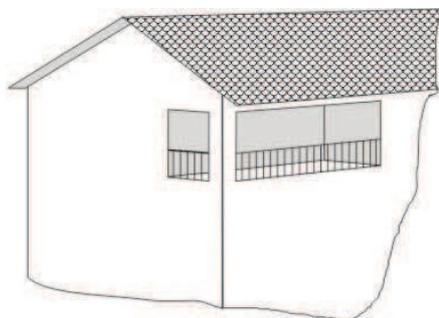
Porticato in appoggio ad una parete



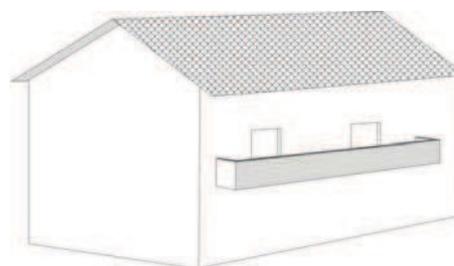
Terrazzo a Tasca



Loggiato o veranda

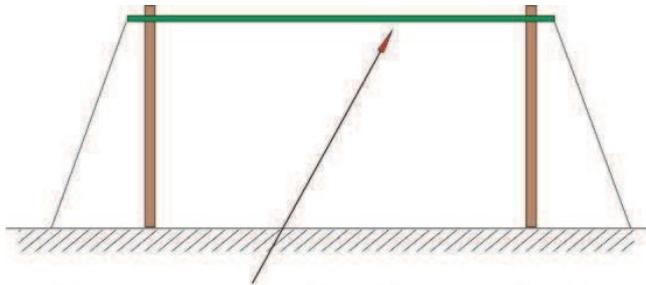


Balcone o terrazzo





Pergolato senza opere murarie



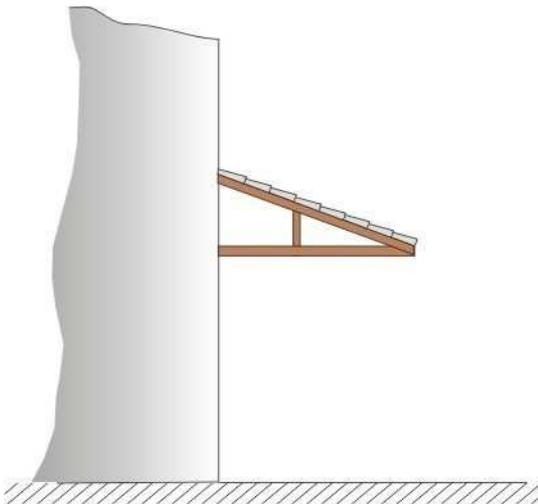
Copertura con telo ombreggiante, rampicanti ecc.
in grado di permeare luce, aria e acqua

Pergolato con opere murarie

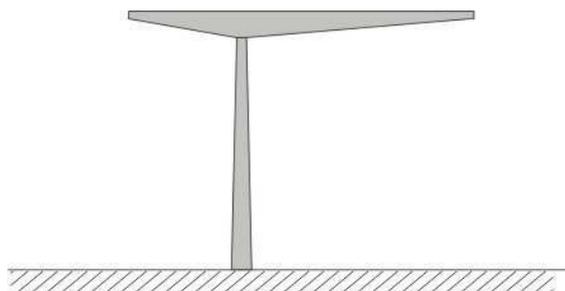
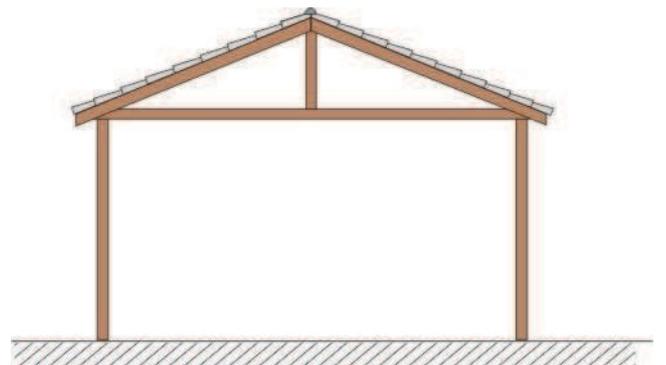


Pensilina a sbalzo

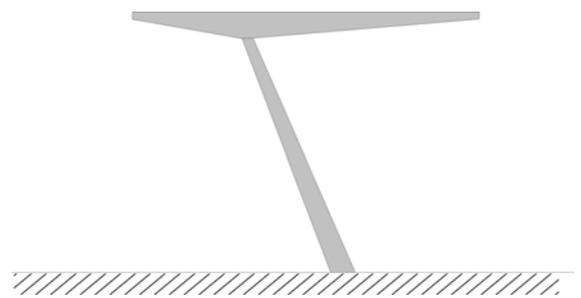
ì



Tettoia



1

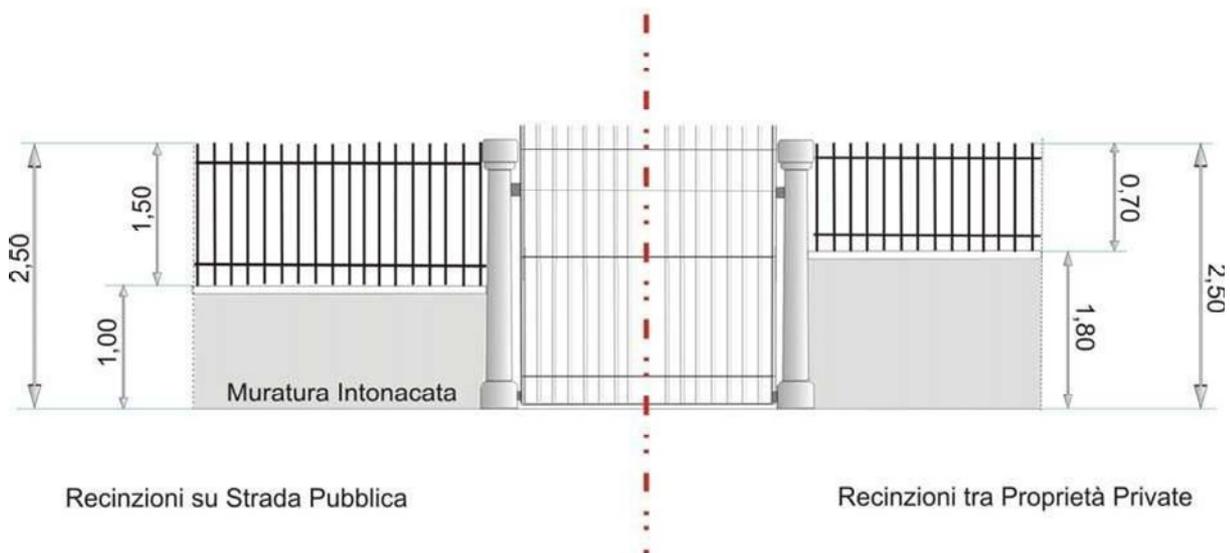


2

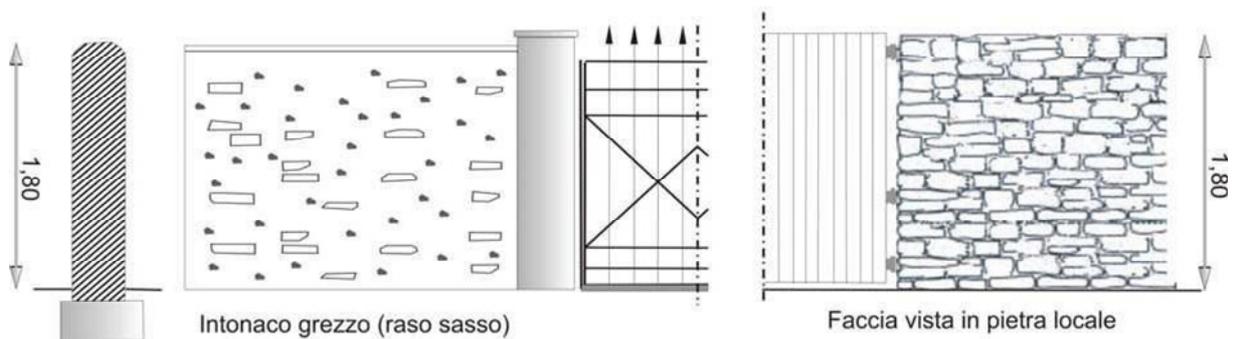


Esempi di Recinzioni

Recinzione in muratura

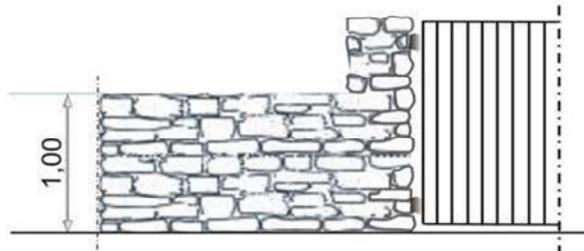
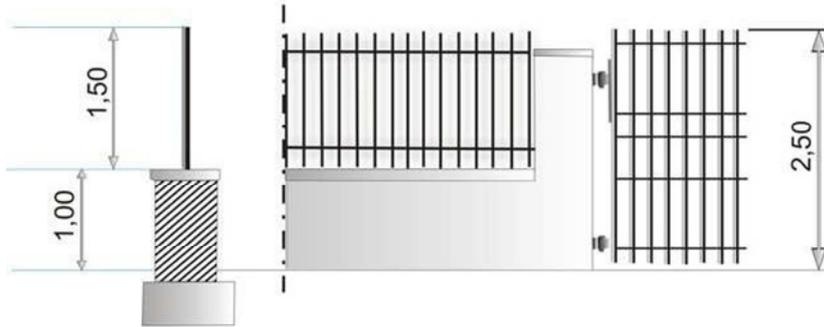


Recinzioni alte in muratura

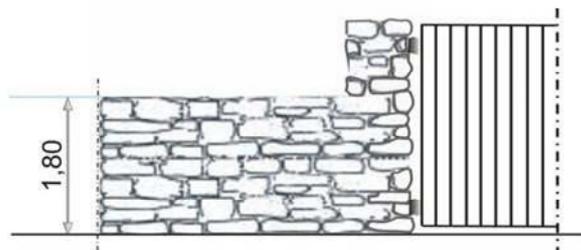
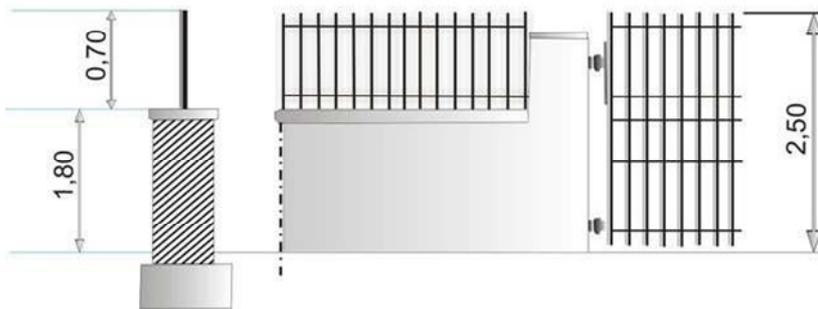




Recinzione con muretti su strada pubblica

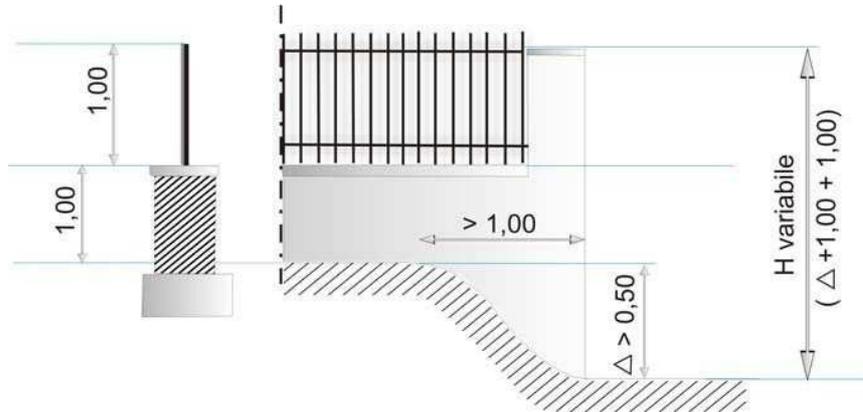


Recinzione con muretti tra proprietà private

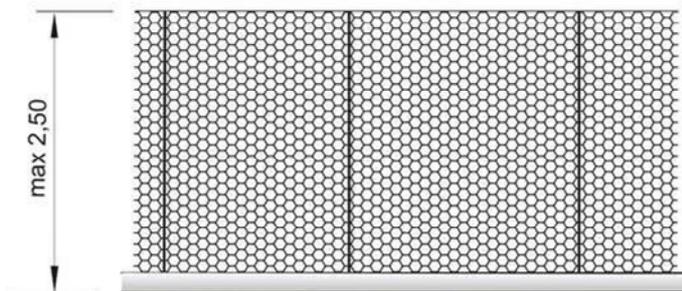




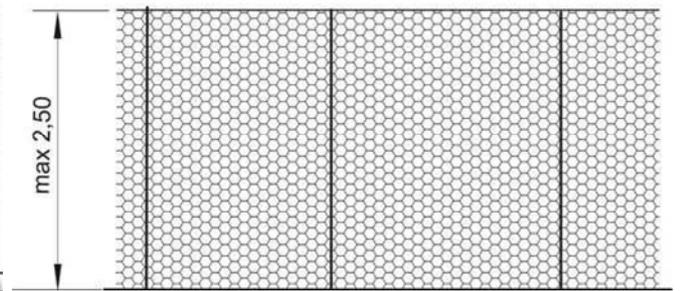
Recinzioni in muratura - con pendenze differenti



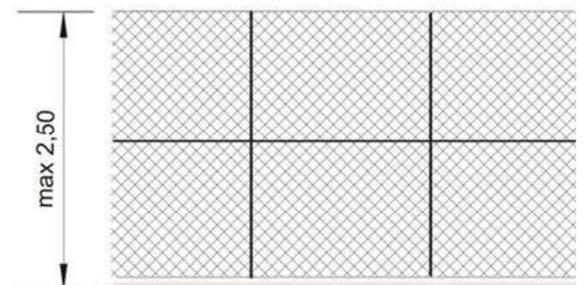
Recinzione in pali e rete con cordolo



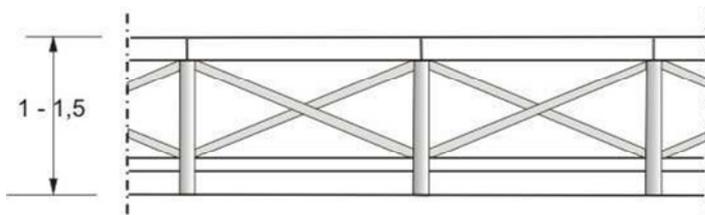
Recinzione in pali e rete



Recinzione in grigliato metallico



Staccionata in legno





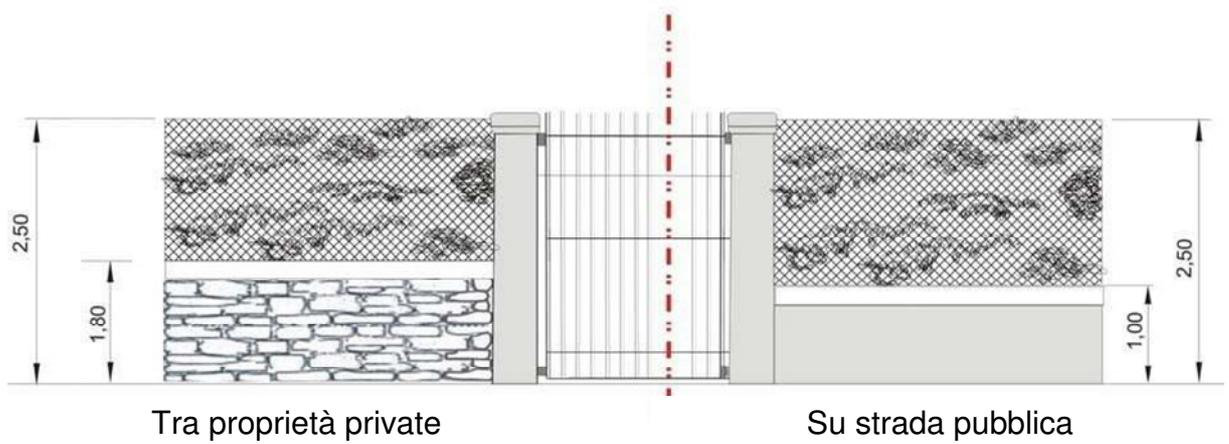
CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Recinzione su siepe con rete o ringhiera

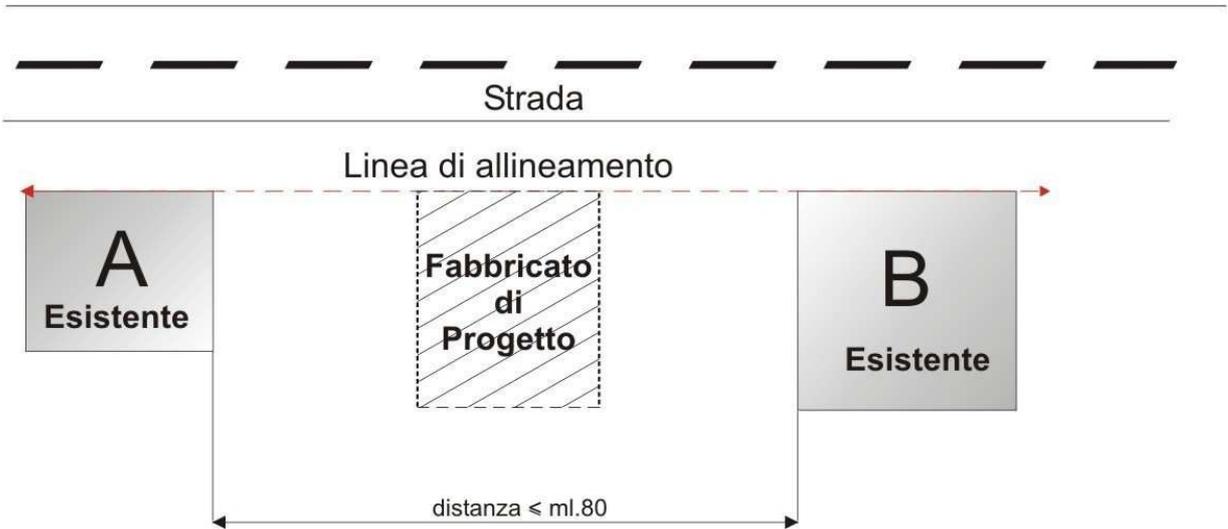


Recinzione su siepe con muretto e rete o ringhiera

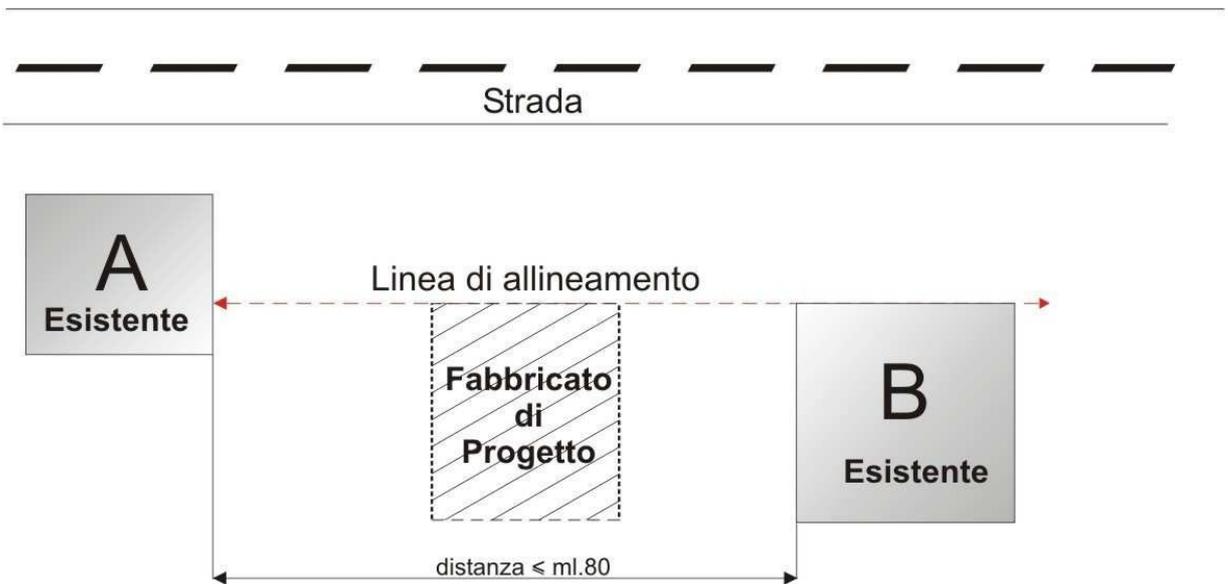




Esempi di Allineamenti



Con rispetto delle distanze minime indicate all'art.37

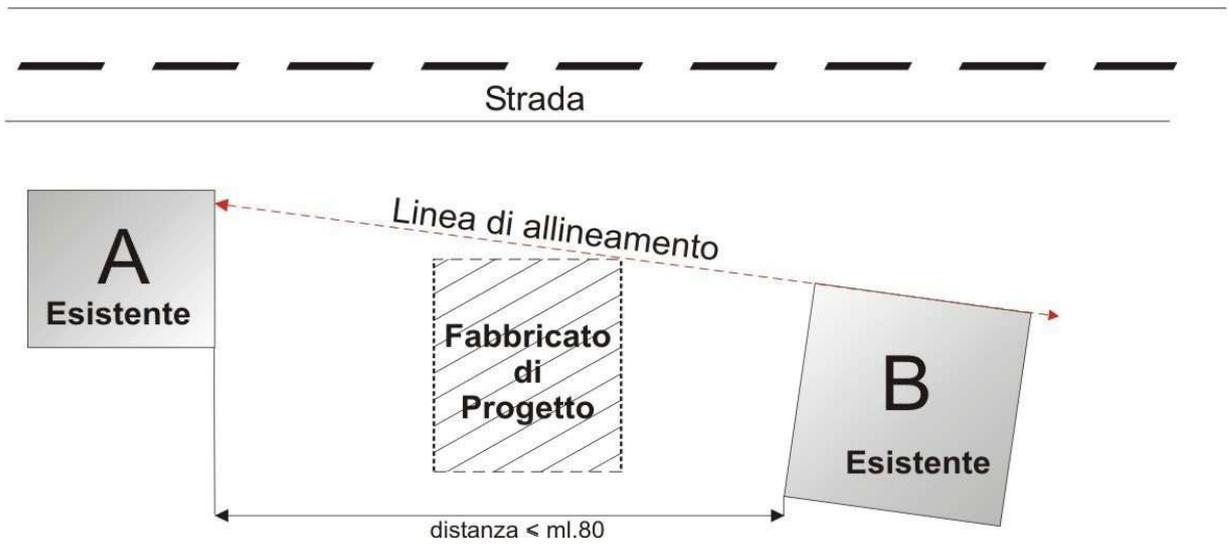


Con rispetto delle distanze minime indicate all'art.37

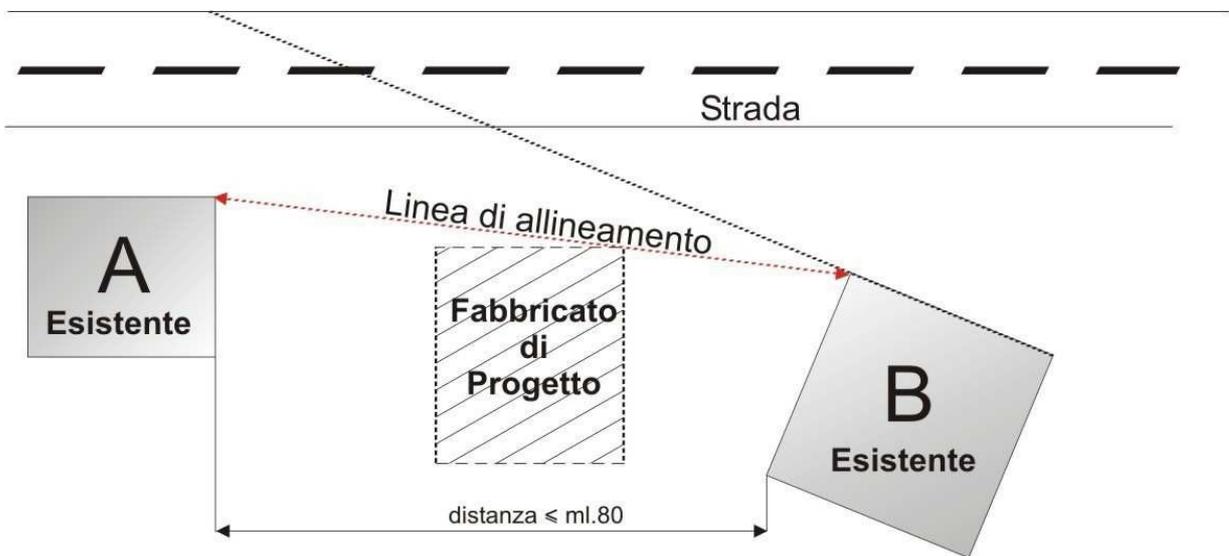


CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65



Con rispetto delle distanze minime indicate all'art.37

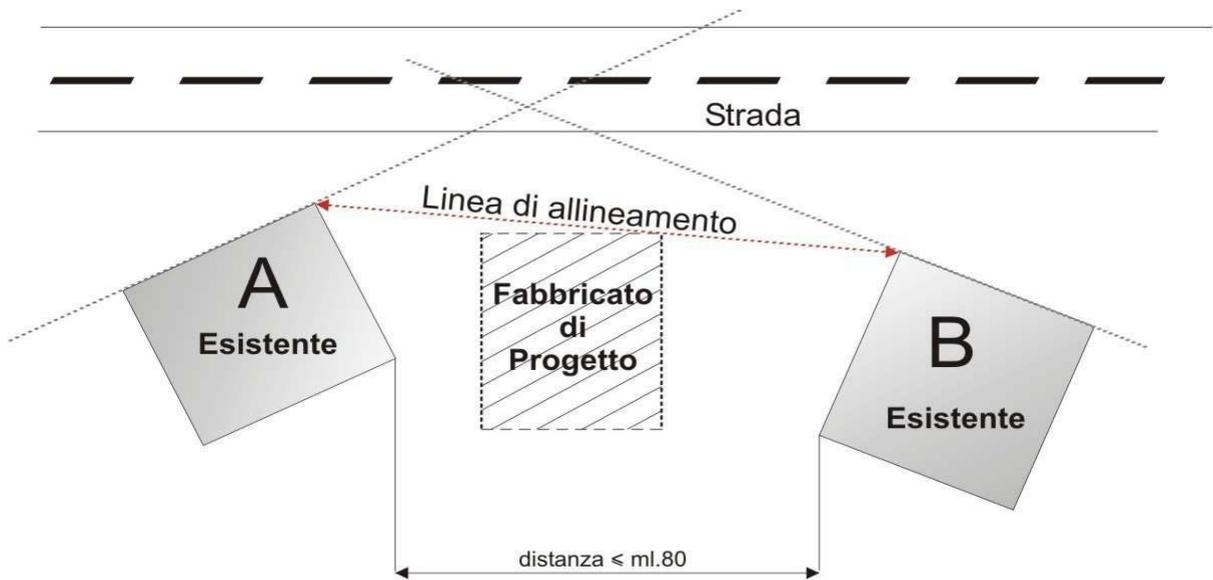


Con rispetto delle distanze minime indicate all'art. 37



CITTA' DI PESCIA

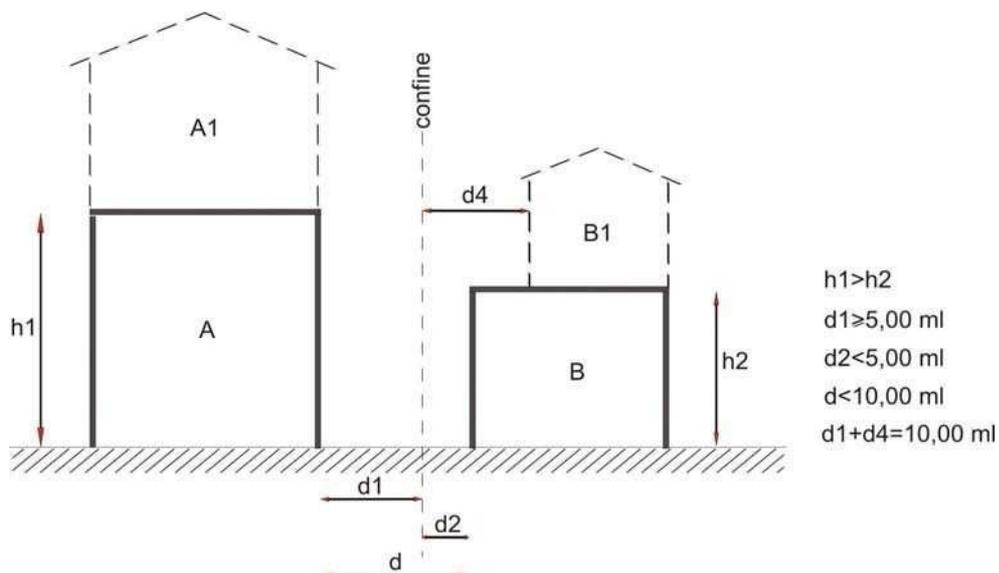
Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65



Con rispetto delle distanze minime indicate all'art. 37

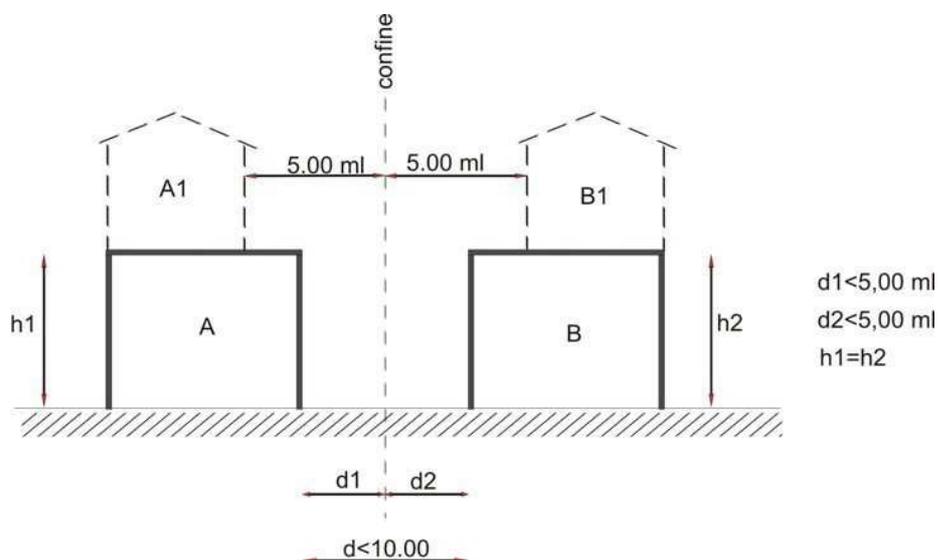


Esempi di Sopraelevazioni



Il fabbricato A può essere sopraelevato mantenendo gli allineamenti preesistenti

Il fabbricato B può essere sopraelevato in posizione arretrata rispetto al confine e tale che la distanza tra la sagoma e il fabbricato A sia superiore a ml.10,00





CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

ALLEGATO "B"

Prescrizioni relative alle tecniche costruttive e ai materiali
da impiegare per interventi sull'edilizia storica



- STRUTTURE VERTICALI

- DEUMIDIFICAZIONE

Nei casi in cui si presentino condizioni di umidità nelle murature, dovrà essere accertato in primo luogo se le cause dipendono da perdite delle coperture o delle tubazioni esistenti di scarico.

Per la presenza di umidità ai piani terreni e interrati, dovrà essere accertato se le cause siano dovute a capillarità per risalita dal suolo, oppure, come può verificarsi per gli edifici situati in zone edificate a vari livelli, se le cause dipendono da perdite della rete fognaria urbana o da perdite di pozzi neri degli edifici adiacenti a quote più alte.

In linea generale, allo scopo di eliminare umidità nelle murature dei piani terreni e seminterrati, è ammessa la formazione di scannafossi purché realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante e coperti mediante formazione di sovrastante lastronata in pietra locale, cotto o battuto cemento. Oltre alla formazione di solai gattaiolati, areati trasversalmente, possono essere impiegati metodi imbibizione di sostanze speciali mediante foratura delle strutture murarie, oppure intonaci a base di sostanze impermeabilizzanti, ed infine pareti leggere adiacenti ai muri, formanti camera d'aria di intercapedine provvista di prese d'aria esterne e di relative uscite.

I sistemi concernenti il taglio meccanico del parametro murario e il successivo inserimento di lastre di isolante su tutta la larghezza della muratura sono da usare con molta cautela, in quanto ciò può consentire nell'eventualità sismica, lo slittamento delle murature.

- CONSOLIDAMENTO FONDAZIONI

Il consolidamento delle strutture verticali, in caso di cedimento di fondazione, verrà effettuato senza demolire le murature in elevazione, mediante sottofondazioni o in mattoni o con getti di conglomerato cementizio o in cemento armato.

L' intervento più tradizionale è quello dei cordoli affiancati e parzialmente – o in tutto sottoposti alla vecchia base fondale, con passanti che li colleghino tra loro.

E' opportuno, nelle opere di fondazione, usare calcestruzzo relativamente magro (massimo 300 kg/mc) per ridurre la possibilità che si verifichino fenomeni di umidità saliente nelle murature sovrastanti, indotti dal calcestruzzo.

Va inoltre evitato di porre strati nettamente divisori cartone catramato in particolare tra la fondazione e le murature, in quanto ciò può consentire come già accennato precedentemente, nell'eventualità sismica, lo slittamento della muratura sulla fondazione, ciò soprattutto se la risega formata dal cordolo è relativamente prossima al livello del terreno.

A questo fine potranno più convenientemente essere usate resine impermeabilizzanti.

- MURI MAESTRI

Il consolidamento di porzioni di tali strutture, quali riprese di parti degradate e sconnesse, restauro di canne fumarie, chiusura di porte e finestre, sarà effettuato utilizzando mattoni pieni quando le murature siano da intonacare.

Nelle riprese da effettuarsi su murature a faccia vista, è ammesso lo smontaggio e il rimontaggio col metodo del cuci-scuci degli elementi esistenti, eventuali porzioni di muro mancante sono anch'esse da integrare con impiego di materiali dello stesso tipo murati e stuccati nei giunti con malta di calce chiara. Si prenderà in considerazione, a seconda dei casi, se è opportuno ricostruire la nuova muratura leggermente arretrata rispetto a quella originaria, oppure se sia necessario inserire un foglio di piombo a separazione, oppure ancora usare una pezzatura o una stuccatura diversa sempre nell'intento di mantenere leggibile l'intervento.

In presenza di rotazioni recenti, di fessurazioni o di modeste gonfiature e strapiombi, che non richiedono ingenti operazioni di sostituzione di parti di murature, si potranno effettuare legamenti con catene in ferro, secondo le normali prassi, o con cavi di precompressione. In entrambi i casi dovrà essere posta particolare attenzione alla ripartizione sulle murature delle pressioni di



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

contatto delle piastre di ancoraggio per non superare la resistenza delle murature e per assicurare la distribuzione al suo interno dell'effetto di ancoraggio.

La posizione e l'evidenza o meno di tali strutture, ivi compresa quella delle piastre di ancoraggio, sarà determinata dalle caratteristiche degli ambienti interni interessati e dell'architettura delle facciate esterne. Eventuali elementi come pilastri in cemento armato o profilati in ferro da inserire nelle murature per collegare solai e cordoli perimetrali, in rapporto alle prescrizioni per le zone sismiche, dovranno essere inseriti nell'interno o all'esterno, affiancati in parte o in tutto alla muratura, valutando a seconda delle caratteristiche architettoniche la necessità o l'opportunità di renderli più o meno visibili.

I cordoli di coronamento in cemento armato da effettuarsi in relazione al risanamento delle coperture, dovranno essere realizzati all'interno del muro di facciata senza interessare e rimuovere le cornici di gronda e lasciando verso l'esterno una cassaforma della muratura di adeguato spessore.

Ai fini del consolidamento tra l'orditura del tetto, in genere in legno, e il nuovo cordolo in cemento armato, è opportuno prevedere un collegamento tra i due elementi strutturali, tale collegamento può essere realizzato mediante inserimento nel getto del cordolo perimetrale di apposite "zanche" metalliche che verranno successivamente chiodate sugli elementi lignei dell'orditura principale.

MURI DIVISORI

La realizzazione di muri interni a tutta altezza è consentita a condizione che gli stessi non determinino le ripartizioni di spazi interni originariamente unitari e pregevoli per la presenza di volte, di soffitti lignei e cassettoni e di controsoffitti decorati. In presenza di tali elementi i divisori dovranno essere eseguiti in modo da consentire la percezione dello spazio originario.

REALIZZAZIONE DI APERTURE E CHIUSURE INTERNE

E' ammessa la realizzazione di apertura e chiusura interna, purchè non modifichino lo schema distributivo. La loro realizzazione all'interno dei vani distributori principali, (cucina tradizionale, vano scala, saloni, etc.), nel caso questi siano caratterizzati dalla presenza di porte dotate di mostre in pietra, è ammessa a condizione che queste siano eseguite a filo muro, e senza formazione di riquadri o cornici. Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte con mostra in pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista, arretrando leggermente la tamponatura.

REALIZZAZIONE DI APERTURE ESTERNE

In via generale è prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue.

Nel caso di facciate storicamente stratificate o riconfigurate con interventi successivi, non è ammesso riaprire finestre tamponate appartenenti alla stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica. E' ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata.

Nuove aperture potranno essere introdotte a condizione che le stesse vengano realizzate con le stesse caratteristiche tipologiche e di finitura di quelle esistenti e non vadano ad alterare la partitura dei prospetti.

SCALE

La struttura, l'andamento, i materiali degli scalini e dei pianerottoli, le controsoffittature a volta (con o senza decorazioni) delle scale esistenti dovranno essere, in linea generale, conservati e quindi restaurati.

Per le scale che non presentano rilevanti caratteristiche tecnico costruttive, in occasione di interventi di consolidamento, potrà essere ammessa la formazione di solette in c.a. appoggiate a



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

travi portanti sui pianerottoli e, in caso di presenza di strutture lignee deteriorate portanti le rampe, queste potranno essere sostituite con elementi in ferro (profilati scatolari, etc.).

Per le scale i materiali prescritti sono la pietra serena, la "pietra forte", il cotto nelle forme e dimensioni tradizionali.

Sono escluse altre pietre non locali. Nuove scale parziali di collegamento tra piani terreni e piani primi per abitazioni, per negozi, laboratori, uffici esistenti non potranno essere eseguite quando ciò comporti il taglio di volte, di travature portanti o di soffitti lignei di pregio. I soppalchi e le relative scale, previsti nei casi ammessi, come pure altre soluzioni simili che possono essere assimilabili (sempre in relazione alle altezze minime di m 4,50 ed alla qualità dei vani interessati) all'interno di singoli appartamenti, potranno essere realizzate solo con strutture leggere in ferro e legno, utilizzando un disegno moderno ed evitando improprie soluzioni "finto antico".

STRUTTURE ORIZZONTALI

– SOLAI IN LEGNO A VISTA NON DECORATI

Non è ammessa la sostituzione con solai misti o solai con travature di ferro .

Per il restauro ed il ripristino di tali strutture a faccia vista, non controsoffittate e non provviste di decorazioni pittoriche o intagliate su legno, è previsto un esame delle condizioni delle strutture lignee (travi, correnti, tavolati etc.) e di quelle in cotto (pianelle, formelle etc.), la sostituzione degli elementi deteriorati, il lavaggio del legname con solventi, il trattamento della parte che rimarrà alloggiata nella muratura con prodotti protettivi, la applicazione di sostanze antitarlo, la conguagliatura dei colori con mordenti e la verniciatura finale con resine reversibili e successivo trattamento a cera.

La pulitura delle strutture potrà avvenire anche mediante sabbiatura.

Nei casi di solai gravemente deteriorati si può sostituire integralmente l'orditura principale e secondaria purchè si ricorra all'impiego di pari materiali con sezioni e lavorazioni uguali a quelle originarie, le sezioni possono essere maggiorate per ragioni statiche. Nel caso sia necessario la sostituzione dello scempiato, debbono essere usate pianelle nelle misure originarie, non è ammesso l'uso di tavelle.

Il consolidamento di questi solai, per evitare anche vibrazioni e rumori, potrà avvenire – dopo la rimozione del pavimento e della caldana – mediante la formazione di una soletta di circa cm 6 di spessore formata da argilla espansa o altro materiale isolante ed armata con rete elettrosaldata opportunamente dimensionata ed ancorata a ferri a "L" fissati alle murature.

Questo procedimento può essere preventivamente integrato con cordoli perimetrali e ammorsamenti nel muro e con l'inserimento, a seconda dei carichi e delle luci dei solai, di profilati metallici ferri a "T", dell'estradosso nelle travature lignee principali.

SOLAI IN LEGNO DECORATI E CONTROSOFFITTATURE DECORATE

Quando i solai sono dotati di decorazioni pittoriche e di elementi intagliati, oppure sono coperti da controsoffittature in incantucciato decorate con pitture o con gole appoggiate all'imposta su cornici, essi dovranno essere conservati e restaurati utilizzando maestranze specializzate sotto la guida di esperti ed eventualmente distaccati per il restauro delle parti, decorate e dipinte, particolarmente pregiate.

Il consolidamento dei solai lignei potrà avvenire (previo sostegno delle controsoffittature nell'intradosso), mediante le opere di rafforzamento delle orditure lignee e la formazione di solette, così come previsto nell'articolo precedente.

SOLAI IN VOLTINE DI MATTONI IN FOGLIO

Questi solai formati da una orditura di travi di ferro a doppio T, in generale con interesse tra ml. 0,70 e 1,00 orditi parallelamente al lato minore e collegati con voltine di mattoni in foglio o di testa,



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

spesso hanno sostituito tra la fine dell'ottocento e i primi del novecento, fino al 1940 prima che si diffondessero i solai in c.a., i tradizionali solai in legno.

Dovranno essere in generale mantenuti, a meno che non risultino palesemente in contrasto con gli ambienti e gli spazi sottostanti, come tutte le stratificazioni edilizie significative.

Potranno essere consolidati con le stesse tecniche dei solai in legno.

VOLTE ED ARCHI

Queste strutture dovranno essere conservate e lasciate completamente in vista, anche di suddivisione dei vani.

Il ripristino ed il consolidamento di tali strutture, a seconda del grado di dissesto e di deterioramento, avverrà mediante opere di rinforzo nell'estradosso con strutture armate, con sostituzione di elementi sconnessi e deteriorati, con tiranti metallici, etc.

Sono ammesse, all'imposta dell'arco o della volta, tiranti o catene per l'eliminazione delle spinte orizzontali.

COPERTURE

In via generale le caratteristiche costruttive del solaio debbono essere conservate, comprese con le cornici di gronda e gli elementi sovrapposti (abbaini, comignoli, logge, etc.). Le superfetazioni dovranno essere eliminate.

Non sono ammessi mutamenti nelle quote delle coperture salvo il maggior spessore dovuto all'inserimento di strati isolanti termici e di impermeabilizzazione e, nel caso in cui si renda necessario, ai fini del consolidamento strutturale, realizzare un cordolo di coronamento sul muro esistente con possibilità di rialzare la quota di imposta per un massimo di 30 cm.

E' ammessa l'utilizzazione di materiali per l'isolamento termico e per l'isolamento da umidità.

E' ammessa sopra lo scempiato la formazione di massetto alleggerito armato con rete elettrosaldata.

E' ammessa la sostituzione dello scempiato di campigiane sopra i correnti con materiali dello stesso tipo solo per le porzioni non recuperabili.

Solo nel caso di solai non decorati è concessa la possibilità di sostituire la struttura portante in legno del solaio di copertura con altra in laterizio armato e pignatte, purchè sussistano condizioni di irrecuperabilità delle strutture ed emerga la necessità per motivi statici di ricollegare le murature verticali con cordolo di coronamento. Tale condizione dovrà essere dimostrata mediante perizia asseverata del tecnico progettista e sottoposta al parere della Commissione Edilizia Comunale. Tale possibilità non riguarda gli aggetti di gronda che dovranno essere realizzati nelle forme tipiche esistenti.

- MANTO DI COPERTURA E COMIGNOLI

E' prescritto l'uso di coppi ed embrici tradizionali, l'eventuale sostituzione dovrà avvenire con pezzi di recupero o con elementi nuovi o con elementi nuovi aventi le caratteristiche costruttive e con tonalità di colore vicino alle terre e non al rosso vivo. Sono escluse anche dagli edifici di valore nullo, coperture totali o parziali in fibro-cemento, coppi in cemento colorato, tegole marsigliesi o portoghesi.

La realizzazione di abbaini potrà essere consentita su parere motivato da parte della Commissione Edilizia, la quale ne verificherà la compatibilità in relazione al loro inserimento nel contesto architettonico.

E' ammessa l'installazione di lucernai complanari al tetto se indispensabili.

I comignoli saranno conservati o ripristinati nelle forme originali (anche a copertura di nuove canne fumarie prefabbricate).

Per gli sfiati dei tubi di aerazione forzata, è ammesso l'uso di piccoli comignoli in cotto prefabbricati o in rame.

Sono esclusi comignoli in fibro-cemento, in plastica e in acciaio.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

- ORDITURA IN LEGNO

Per le opere di ripristino e consolidamento delle strutture lignee si dovranno usare gli stessi legnami, trattando i materiali recuperati e quelli sostituiti con sostanze ignifughe ed antiparassitarie.

Gli elementi costitutivi la struttura lignea, i correnti e lo scempiato di mezzane possono essere reintegrati limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia a una loro integrata sostituzione anche se nelle forme tradizionali.

Dove esistono capriate in legno, allorché le catene non diano sufficienti garanzie possono essere rafforzate o sostituite con tiranti metallici.

Nel caso in cui gli elementi portanti esistenti risultino irrecuperabili, è ammessa anche l'integrale sostituzione dell'orditura in legno; per la struttura principale è ammesso l'impiego di travi "uso trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti con sezioni tradizionali di castagno (o abete conguagliato tramite mordente a castagne, segati a spigolo vivo, piallati e con fasciatura agli angoli).

E' permesso l'uso delle travi e correnti a spigolo vivo ove preesistenti.

Solo nel caso di solai non decorati, a volta o a cassettoni è concessa la possibilità di sostituire la struttura portante in legno del solaio con altra in laterizio armato e pignatte, purché sussistano condizioni di irrecuperabilità delle strutture ed emerga la necessità, per motivi statici, di ricollegare le murature verticali con le strutture orizzontali. Tale condizione dovrà essere dimostrata mediante perizia asseverata del tecnico progettista e sottoposta al parere della Commissione Edilizia Comunale.

- GRONDA

Le gronde devono mantenere la forma, configurazione e oggetto di quelle preesistenti.

I correnti a sporgere dovranno essere del tipo semplice e cioè non sagomati, ad eccezione dei casi di maggiore qualificazione architettonica, come ville, case padronali, etc., nei quali siano riscontrabili sagomature preesistenti.

Lo stesso dicasi per la "contromensola" e per la "seggiola" da ripristinarsi nei materiali e nelle forme originarie solo se esistenti:

- GIOGHETTI (o finitura del tetto sui fronti laterali a capanna)

E' da mantenere o ripristinare nelle forme tradizionali (embrici sporgenti direttamente del muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno, a disegno semplice, con oggetto non superiore a cm 20 e sovrastante corrente e scempiato di campigiane) a seconda della situazione preesistente.

- CONTROSOFFITTI

In via generale i vani a "tetto" non possono essere controsoffittati ex novo e la formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente all'orditura lignea del tetto.

La realizzazione di controsoffitti potrà essere assentita solo nel caso in cui venga dimostrato lo scarso valore storico-architettonico del soffitto esistente o l'impossibilità di procedere ad un recupero delle condizioni di degrado delle strutture esistenti. Tali condizioni dovranno essere adeguatamente dimostrate ed argomentate dal tecnico progettista.

ADEGUAMENTO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

In tutti gli edifici è consentita la installazione di impianti igienico-sanitari per bagni e cucine, di impianti di riscaldamento, condizionatori di impianto idrico e di impianto elettrico. Tali impianti dovranno essere collocati nelle parti di scarso interesse architettonico o in vani di carattere marginale per non alterare le caratteristiche dell'impianto distributivo originario.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Sono permesse installazioni di cucine e di servizi igienici anche in blocchi unificati con impianto di aerazione forzata.

Le colonne degli scarichi per l'aerazione forzata non dovranno tagliare le volte e le travi maestre dei solai lignei. Quando è possibile, si suggerisce di far passare tali colonne negli angoli dei vani senza eseguire tracce murarie.

E' consentito collocare tali impianti (come in genere si usa con i blocchi unificati) su un solaio sovrapposto, anche parzialmente a quelli preesistenti, senza quindi alterare questi ultimi, e dar modo di spostare gli scarichi in posizione conveniente appropriata.

Per le installazioni degli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento e delle relative tubazioni, si dovrà cercare di evitare o di limitare le tracce sui muri, utilizzando vecchie tracce e qualora sia necessario il rifacimento dei pavimenti prevedendo le canalizzazioni nel sottostantemassetto.

Sono ammessi impianti di ascensore o montacarichi in casi di accertata necessità: In via prioritaria la loro localizzazione dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario.

- ANTENNE TELEVISIVE

Le antenne televisive devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici, a distanza dal filo di gronda prospiciente la pubblica via, non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto. Sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi e terrazzi non di copertura.

Ove possibile, l'antenna dovrà essere installata sulla falda interna e non su quella prospiciente la pubblica via. Il posizionamento delle antenne paraboliche dovrà essere oggetto di attenta valutazione ambientale. L'antenna parabolica dovrà proporre le forme documentabilmente più ridotte, ed essere posizionata solamente sulla copertura, in posizione defilata.

E' vietato l'impiego privato di antenne paraboliche di grandi dimensioni esposte in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico artistico.

- CANNE FUMARIE

Le canne fumarie esterne non potranno essere eseguite sui prospetti principali dell'edificio. Potranno essere realizzate, sui prospetti secondari, solo nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di eseguirle internamente all'edificio. Le stesse dovranno essere eseguite mediante la formazione di cassetta in muratura, la quale dovrà essere opportunamente rifinita ad intonaco e tinteggiata con lo stesso colore dell'edificio.

In alternativa potranno essere eseguite con rivestimento in tubazione di rame del diametro massimo di cm 18.

Possono essere concesse deroghe solo nel caso di comprovata impossibilità a realizzarla su altri prospetti e comunque previo assenso della Commissione del Paesaggio.

FINITURE E RELATIVI MATERIALI

Le finiture e i materiali originari dell'edificio dovranno essere salvaguardati con attenzione pari a quella da usare per gli elementi strutturali, quindi dovranno essere restaurati e recuperati, e solo nel caso in cui siano totalmente irrecuperabili potranno essere sostituiti con materiali aventi caratteristiche analoghe.

ELEMENTI ARCHITETTONICI INTERNI ED ESTERNI

Questi elementi architettonici (cornici di gronda, zoccolature, portali, cornici e davanzali delle finestre, terrazze e ringhiere, loggiati e quindi scale, porte interne, capitelli, cornici e tabernacoli, camini etc.), dovranno essere restaurati e restituiti al loro stato originale mediante l'adozione di metodologie di intervento adeguate in relazione alle condizioni di degrado, che dovranno essere opportunamente valutate caso per caso ed indicate dal tecnico progettista.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Nel restauro delle facciate è prevista l'eliminazione di materiali impropri.

Per il restauro degli elementi architettonici (colonne, pilastri, archeggiature, lesene, capitelli, finestre etc.), per il loro consolidamento, per la sostituzione delle parti deteriorate, per la protezione degli agenti atmosferici con coperture di rame e piombo, per il trattamento protettivo con resine trasparenti e quant'altro, valgono le indicazioni relative alle metodologie di intervento precedentemente espresse.

- FACCIATE ED INTONACI

Nel restauro delle pareti interne ed esterne si dovrà cercare di conservare le parti esistenti dell'intonaco, integrando le parti cadenti e deteriorate con gli stessi materiali.

I vecchi intonaci lisciati a cazzuola dovranno essere ritrovati spostando gli strati di imbiancature successive, mediante bagnatura e raschiatura delle superfici.

Sia nel caso di integrazione sia nel caso di completi rifacimenti, non è ammesso l'uso di intonaci plastici, di coloriture sintetiche e lavabili, né l'uso di materiali con grana di marmo e basi plastiche o resinose da stendere a spatola (granigliati, graffiati o simili).

Il rifacimento degli intonaci dovrà essere eseguito con rinzaffo in malta bastarda e con un secondo strato della stessa malta da stendersi con la cazzuola o col frattone, ed infine con velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine) tirata con spatola di ferro o al pialletto seguendo l'andamento della muratura.

- IMBIANCATURE

Prescrizioni di carattere generale

Tutte parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.

La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli alla tradizione locale.

Materiali e tecniche ammesse

Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura a buon fresco ed a calce. E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purchè stese a velatura e non coprenti.

Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorchè traspiranti) e gli acrilici in genere nonché i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituire con tinteggiature di tipo tradizionale.

In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare, ovviamente tra quelle ammesse, dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati. Altrettanto dicasi per i colori ed i toni della tinteggiatura.

Colori e toni delle tinteggiature

Il colore da impiegarsi, di norma, verrà scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. E' consentito omettere l'analisi stratigrafica, o comunque discostarsi dalle risultanze della medesima, quando la scelta del colore da impiegare è frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi ed attendibili.

In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura locale e tali da ben armonizzarsi con il contesto.

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



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

quando l'edificio accorpato sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;

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

In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico -decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.).

Decorazioni pittoriche ed apparati decorativi

Qualsiasi intervento di tinteggiatura dovrà assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali di decorazioni pittoriche originarie o storicizzate (finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, cantonate in bozze, lesene, ecc.). Quando tali decorazioni presentino lacune si dovrà, di norma, procedere alla loro integrazione impiegando le stesse tecniche, forme e colori. Quando le lacune siano particolarmente estese ed interessino gran parte dell'apparato decorativo, il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell'apparato medesimo.

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

INFISSI ESTERNI

Qualora non siano restaurabili quelli esistenti i serramenti esterni dovranno essere eseguiti in legno con sezioni sagome e partiture tradizionali.

Potranno essere trattati al naturale con opportune resine trasparenti oppure verniciati a corpo.

E' consentito l'uso del ferro con profilati in ferro finestra verniciati o bruniti . Non è ammesso l'uso di infissi in plastica o in alluminio anodizzato ancorché elettro colorato.

PORTE ESTERNE

Qualora non siano restaurabili quelli esistenti sono ammesse nelle forme tradizionali in legno verniciato (con svecchiature o pannelli, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali). E' ammessa la formazione a protezione della porta d'ingresso, di tettoie soprattutto nelle forme pseudo tradizionali "alla fiorentina" o con strutture in ferro battuto e lastre trasparenti in vetro o plexiglas di lunghezza massima pari al raggiungimento del doppio di quelle della porta ed aggentanti dal muro al massimo di cm 70. Nel caso in cui tali tettoie prospettino su aree pubbliche, potranno essere realizzate solo nel caso in cui la loro realizzazione non determini limitazioni all'utilizzo dell'area pubblica sulla quale prospettano sia in rapporto al traffico veicolare che pedonale.

Per eventuali porte di negozi o botteghe artigiane è previsto l'uso di serramenti in ferro con profilati in ferro-finestra verniciato o brunito.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

Per quanto riguarda i pavimenti devono essere mantenuti, con i materiali originari con eventuale sostituzione o integrazione con materiali simili.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

Quando il materiale recuperabile non consente una globale ricostruzione dei pavimenti è preferibile ripristinarlo nei vani principali e negli spazi facenti parte del sistema distributore- androne, cucina tradizionale, saloni, vano scale, portici, logge etc.

I rivestimenti interni sono ammessi nei servizi igienici, nelle cucine e nelle zone cottura limitatamente allo sviluppo della parete attrezzata.

CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

I canali devono essere configurati secondo la sagoma tradizionale, in generale rotonda ed eseguiti in lamiera di rame.

Sono esclusi canali pluviali in plastica o in fibro-cemento.

Nel caso in cui il pluviale prospetti su pubblica via, sottoposta a transito veicolare, dovranno essere dotati di elementi di tenuta in ghisa.

I punti di calata dei pluviali devono essere scelti con attenzione in modo da non disturbare la composizione della facciata.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Comprendono un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro, sia di disposizione ambientale, costruiti o vegetazionali, che devono per le loro caratteristiche essere conservati o ripristinati nelle forme tradizionali.

MARCIAPIEDI

Quando sono presenti devono essere restaurati o ripristinati con tecniche, materiali e dimensioni identici o strettamente affini a quelli originari.

Quando non sono presenti è ammessa la loro realizzazione se indispensabili per motivi igienico-funzionali (come per la formazione e ispezionalità di scannafossi) e potranno essere eseguiti in lastre di pietra locale (con esclusione di pietre irregolari montate ad "opus incertum") in cotto, in pavimenti tradizionali (14x28). Particolare cura dovrà essere tenuta nel raccordo con la parete evitando zoccolature o battiscopa pretenziosi o incongrui.

PAVIMENTI

La pavimentazione di cortili, piazze o altre superfici esterne dovrà essere restaurata o ricostituita per mezzo di tecniche, materiali e configurazioni identiche o strettamente affini a quelle originarie. Nuove pavimentazioni sono ammesse su superfici unitarie e regolari in lastronate tradizionali di pietra locale (con esclusione di pietre di pezzatura irregolare montate ad "opus incertum") o in cotto.

Potranno essere rifinite con cordonatura o zanella in pietra.

ARREDI VEGETAZIONALI

E' prescritto il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti: percorsi alberati, alberi a filari, a gruppi, siepi, etc.

E' ammessa la piantagione di essenze arboree locali (ad esempio: acero, cipresso, gelso, leccio, noce, quercia etc.), con esclusione delle essenze arboree estranee all'ambiente.

RECINZIONI

E' ammessa la recinzione del resede purché non crei frazionamenti all'interno dello stesso, tali da compromettere la fruibilità di percorsi pedonali o tracciati storici esistenti e dovranno essere



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

eseguite nel rispetto delle caratteristiche tipologiche esistenti, in forme e disegno semplice, in ferro o legno verniciato, o siepi vive nelle essenze tradizionali.

SISTEMAZIONI DEL TERRENO

Dovranno essere mantenute, per quanto possibili, le sistemazioni esistenti, sia per quanto riguarda le quote, i dislivelli, gli andamenti che le opere di sostegno originarie. Particolare attenzione dovrà essere tenuta per il mantenimento dei muri e muretti a secco e per il loro ripristino con materiali tradizionali. E' ammessa la realizzazione di muretti di contenimento del terreno, a condizione che gli stessi vengano realizzati con facciata esterne in pietra locale stuccata a vista.

MATERIALI ED ATTREZZATURE DI ARREDO URBANO NEI CENTRI STORICI

Per quanto concerne l'installazione di elementi di arredo urbano quali: dissuasori di sosta, panchine, cestini porta rifiuti, corpi illuminanti su palo e su braccio, cartelli ed insegne pubblicitarie private e pubbliche, si dovrà fare riferimento alle caratteristiche costruttive e tipologiche individuate con la Delibera della Giunta Comunale n.198 del 17/06/2003.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

ALLEGATO "C"

Tabella relativa alla incidenza degli oneri concessori



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

1. DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA															
	TAB. A/1			TAB. A/2						TAB. A/3			TAB. A/4		
	RESIDENZIALI			INDUSTRIALE ARTIGIANALI (NORMALE)			INDUSTRIALE ARTIGIANALI (SPECIALE)			COMMERCIALE DIREZIONAL E TURISTICO			COMMERCIALE ALL'INGROSSO		
	MC.		TOTAL E	MQ.		TOTAL E	MQ.		TOTAL E	MC		TOTAL E	MQ.		TOTAL E
	U. PRI M.	U. SE C.	€.	U. PRI M.	U. SEC.	€.	U. PRI M.	U. SEC.	€.	U. PRI M.	U. SEC.	€.	U. PRI M.	U. SE C.	€.
ristrutturazione edilizia (senza variazione d'uso)	3,27	9,88	13,15	4,38	4,17	8,55	4,38	5,05	9,43	4,47	2,21	6,68	7,77	2,64	10,41
restauro e ristrutturazione edilizia	4,89	14,83	19,72	6,56	6,24	12,80	6,60	7,56	14,16	6,74	5,09	11,83	11,64	3,96	15,60
sostituzione edilizia con indice ind.0,50< mq/mq	10,47	31,66	42,13	14,09	13,31	27,40	14,09	16,11	30,20	14,37	7,03	21,40	24,87	8,53	33,40
sostituzione edilizia 0,50≤ind.≤ 0,75mq/mq	8,74	26,40	35,14	11,73	11,08	22,81	11,73	13,42	25,15	11,97	5,85	17,82	24,87	8,53	33,40
sostituzione edilizia ind.>0,75 mq/mq	8,38	22,86	31,24	10,56	9,98	20,54	10,56	12,08	22,64	10,78	5,27	16,05	19,11	6,39	25,50
oneri verdi interventi di restauro e ristrutturazione	4,89	14,83	19,72	4,89	14,83	19,72	4,89	14,83	19,72	4,89	14,83	19,72	4,89	14,83	19,72
oneri verdi interventi di sostituzione edilizia	10,47	31,66	42,13	10,47	31,66	42,13	10,47	31,66	42,13	10,47	31,66	42,13	10,47	31,66	42,13
NUOVA EDIFICAZIONE E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA															
con indice di fabbricabilita' ind. < 0,50 MQ./MQ.	13,10	39,57	52,67	17,61	16,63	34,24	17,61	20,14	37,75	17,95	8,78	26,73	31,09	10,66	41,75
con indice di fabbricabilita' ind.> 0,50 < 0,75MQ./MQ	10,91	32,98	43,89	14,67	13,85	28,52	14,67	16,79	31,46	14,95	7,32	22,27	25,91	8,88	34,79
con indice di fabbricabilita' ind.> 0,75 MQ./MQ	9,82	29,68	39,50	13,20	12,46	25,66	13,20	15,10	28,30	13,46	6,59	20,05	23,32	7,99	31,31

N.B. Nelle industrie speciali sono ricomprese le seguenti categorie di attivita: alimentari, tessili, calzature, chimiche e affini, cartiere e cartotecniche.



CITTA' DI PESCIA

Regolamento Edilizio Comunale - Approvato con D.C.C. DEL 17.06.2019 n. 65

IL VOLUME DOVRA' ESSERE CALCOLATO : SUPERFICIE UTILE LORDA PER ALTEZZA NETTA.

Casi particolari:

per quanto riguarda i criteri di applicazione e riduzioni applicabili dovra' farsi riferimento a quanto previsto dal TITOLO VI del regolamento edilizio.

2. CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE: €. 258,54/MQ.

VALIDITA':

Alle istanze rilasciate successivamente alla data di approvazione del presente Regolamento Edilizio

Coefficiente di rivalutazione monetaria :
da novembre 2014 a marzo 2017 (già inserito in tabella)