

## SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

1. Il presente schema stabilisce i principi e i criteri generali per semplificare e uniformare in tutto il territorio della Toscana il contenuto dei regolamenti edilizi comunali, in recepimento dell'intesa siglata in Conferenza unificata il 20 ottobre 2016, tra Governo, Regioni e Autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 ed in attuazione dell'articolo 106, comma 3, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio).

2. I Comuni sono tenuti a conformare i regolamenti edilizi al presente schema, entro il termine di centottanta giorni dall'acquisto di efficacia del presente atto.

3. Il regolamento edilizio comunale si articola in due Parti:

a) nella Prima Parte, denominata **"Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia"** è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;

b) nella Seconda Parte, denominata **"Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia"** è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, deve essere ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio regionale, secondo quanto specificato al successivo paragrafo 9;

4. In particolare, la Prima Parte dei regolamenti edilizi, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, si deve limitare a richiamare, con apposita formula di rinvio, la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi:

a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, di cui al regolamento regionale di attuazione dell'articolo 216 della l.r. 65/2014, comprensivo del quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato B al presente atto ;

b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;

c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;

d) la modulistica edilizia unificata;

e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:

e.1) ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;

e.2) ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);

e.3) alle servitù militari;

e.4) agli accessi stradali;

e.5) alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;

e.6) ai siti contaminati;

f) alla disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;

g) alle discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

5. Per favorire la conoscibilità della disciplina generale dell'attività edilizia avente diretta e uniforme applicazione, di cui al precedente paragrafo, i Comuni provvedono alla pubblicazione del link nel proprio sito web istituzionale.

6. La Seconda Parte dei regolamenti edilizi ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'ente nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella Prima Parte del regolamento edilizio.

7. Le amministrazioni comunali, nell'esercizio della propria autonomia, possono individuare requisiti tecnici integrativi e complementari, anche attraverso ulteriori specificazioni e dettagli, nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata richiamata nella prima parte del regolamento edilizio. I requisiti tecnici integrativi devono essere espressi attraverso norme prestazionali, che fissino risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie. Le prestazioni da raggiungere potranno essere prescritte in forma quantitativa, ossia attraverso l'indicazione numerica di livelli prestazionali da assolvere, oppure essere espresse attraverso l'enunciazione di azioni e comportamenti progettuali da praticarsi affinché l'intervento persegua l'esito atteso che l'obiettivo prestazionale esprime.

8. I Comuni, nella definizione della disciplina regolamentare di cui alla Seconda Parte del Regolamento Edilizio, osservano i seguenti principi generali:

a) semplificazione, efficienza e efficacia dell'azione amministrativa;

b) perseguire un ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l'estetica, e l'igiene pubblica;

c) incrementare la sostenibilità ambientale e energetica;

d) armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato;

e) applicazione dei criteri di progettazione per il superamento delle barriere architettoniche, per garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità e le fasce deboli dei cittadini, quali anziani e bambini, anche secondo l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con L. 18 del 3 marzo 2009;

f) incrementare la sicurezza pubblica e il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici abbandonati e/o dismessi, quale valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica;

g) incentivare lo sviluppo sostenibile, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente; rispetto del paesaggio che rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, anche secondo i principi della Convenzione Europea del Paesaggio 20 ottobre 2000;

h) garantire il diritto di accesso alle informazioni, la partecipazione del pubblico ai processi decisionali in materia edilizia e

ambientale, anche secondo i principi stabiliti dalla Convenzione di Århus, Danimarca, 25 giugno 1998 per contribuire a tutelare il diritto di ogni persona, nelle generazioni presenti e future, a vivere in un ambiente atto ad assicurare la sua salute e il suo benessere.

9. Le disposizioni regolamentari di competenza comunale devono essere ordinate secondo il seguente indice generale, per semplificarne la consultazione e garantirne l'uniformità di impianto, rispettando la suddivisione tra Parti, Titoli e Capi, stabilita nello stesso indice, senza la necessità di regolamentare tutte le singole voci.

Eventuali tematiche ed elementi non espressamente indicati nell'indice possono essere inseriti nelle parti che presentano la maggiore analogia, mentre le tematiche che necessitano di una trattazione approfondita o che siano già trattate in documenti, regolamenti o atti comunali vigenti, possono essere prodotte sotto forma di specifico allegato o specifico regolamento comunale (ad esempio il piano del colore, il piano dell'arredo urbano, il piano del verde, etc.).

## INDICE

### PARTE PRIMA – PRINCIPALI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

### PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

#### – TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

##### **Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi**

*contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

- (1) Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello sportello unico per l'edilizia, della commissione edilizia, se prevista, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale
- (2) Modalità di presentazione e gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche sulle modalità di redazione degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale
- (3) Modalità di coordinamento con il SUAP

*È prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia telematica in modo specifico, ove possibile in forma di allegato allo stesso Regolamento Edilizio*

##### **Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi**

*contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

- (1) Autotutela e richieste di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati
- (2) Certificato di destinazione urbanistica
- (3) Proroga dei titoli abilitativi
- (4) Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità
- (5) Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi, rateizzazioni e altre disposizioni
- (6) Pareri preventivi
- (7) Ordinanze e interventi urgenti
- (8) Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

#### – TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

##### **Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

*contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

- (1) Comunicazioni di inizio dei lavori e ulteriori adempimenti relativi alla fase di esecuzione dei lavori (impresa esecutrice, direttore dei lavori, responsabile della sicurezza ecc.)
- (2) Comunicazioni di fine lavori e adempimenti relativi
- (3) Occupazione di suolo pubblico
- (4) Comunicazioni inerenti le opere di bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.

##### **Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

*contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

- (1) Principi generali dell'esecuzione dei lavori
- (2) Punti fissi di linea e di livello
- (3) Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie
- (4) Cartelli di cantiere
- (5) Criteri da osservare per scavi e demolizioni
- (6) Misure di cantiere ed eventuali tolleranze
- (7) Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera
- (8) Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici
- (9) Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, per gli interventi di bonifica ed i ritrovamenti di ordigni bellici
- (10) Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

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

**Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio**

*contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

- (1) Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici
- (2) Distanze minime tra edifici e dai confini
- (3) Dotazioni impiantistiche
- (4) Superfici aero-illuminanti
- (5) Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti
- (6) Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni
- (7) Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, della accessibilità, rispetto ai parametri cogenti
- (8) Incentivi finalizzati ad introdurre dispositivi e servizi per elevare l'accessibilità degli spazi privati di uso pubblico
- (9) Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon
- (10) Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e dei luoghi di lavoro
- (11) Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

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

*contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

- (1) Strade
- (2) Portici e sottopassaggi
- (3) Piste ciclabili
- (4) Aree per parcheggio
- (5) Piazze e aree pedonalizzate
- (6) Passaggi pedonali e marciapiedi
- (7) Passi carrai ed uscite per autorimesse
- (8) Chioschi/dehors su suolo pubblico
- (9) Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato
- (10) Aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto
- (11) Servizi igienici pubblici
- (12) Aree per il commercio ambulante e per gli spettacoli itineranti
- (13) Recinzioni di spazi pubblici o di uso pubblico
- (14) Numerazione civica

**Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

*contenente disposizioni regolamentari riguardanti le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia di:*

- (1) Aree verdi
- (2) Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale
- (3) Orti urbani
- (4) Parchi e percorsi in territorio rurale
- (5) Sentieri
- (6) Tutela del suolo e del sottosuolo

*È prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia del verde pubblico e privato in modo specifico e coordinato con tutte le altre norme vigenti di settore (ove possibile in forma di allegato allo stesso Regolamento Edilizio)*

#### **Capo IV – Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche**

*contenente disposizioni regolamentari relative alle reti e impianti di:*

- (1) Approvvigionamento idrico
- (2) Depurazione e smaltimento delle acque piovane, reflue e dei fumi
- (3) Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati
- (4) Distribuzione dell'energia elettrica
- (5) Distribuzione del gas
- (6) Ricarica dei veicoli elettrici
- (7) Produzione di energia da fonti rinnovabili, cogenerazione e reti di teleriscaldamento
- (8) Telecomunicazioni

#### **Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**

*contenente ulteriori indicazioni operative per il recupero e la riqualificazione dei luoghi e per la promozione e la salvaguardia del decoro urbano e la sicurezza pubblica, da coordinare con le particolari disposizioni di settore e norme di piano:*

- (1) Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi
- (2) Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio
- (3) Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali
- (4) Allineamenti
- (5) Disposizioni di particolare tutela e piano del colore
- (6) Coperture degli edifici
- (7) Illuminazione pubblica
- (8) Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici)
- (9) Serramenti esterni degli edifici
- (10) Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe
- (11) Cartelloni pubblicitari
- (12) Muri di cinta e recinzioni
- (13) Beni culturali e edifici storici
- (14) Cimiteri monumentali e storici
- (15) Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

#### **Capo VI – Elementi costruttivi**

*contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

- (1) Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale
- (2) Serre bioclimatiche
- (3) Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici
- (4) Coperture, canali di gronda e pluviali
- (5) Strade e passaggi privati, cortili
- (6) Cavedi, pozzi luce e chiostrine
- (7) Intercapedini e griglie di aerazione
- (8) Muri di cinta e recinzioni
- (9) Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali
- (10) Disposizioni relative alle aree di pertinenza
- (11) Piscine e altre opere di corredo agli edifici

### **– TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

*contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

- (1) Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio
- (2) Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori
- (3) Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

### **– TITOLO V – NORME TRANSITORIE**

*contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

- (1) Aggiornamento del regolamento edilizio
- (2) Disposizioni transitorie