



Comune di Castelnuovo Berardenga

Provincia di Siena

REGOLAMENTO EDILIZIO

ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/2001, dell'art. 106 della LR 65/2014 e del DPGR 39/R/2018

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. _____ del _____

Novembre 2025

Arch. Gabriele Banchetti
Redattore

Fabrizio Nepi
Sindaco

Arch. Paola Dainelli
Responsabile del Settore Assetto del Territorio

Arch. Matteo Esposito Vivino
Arch. Carlotta Maffei
Ufficio edilizia

DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
CAPO I - NATURA E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	5
Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio e ambito di applicazione	5
Art. 2 - Articolazione ed efficacia del Regolamento Edilizio.....	5
PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	7
CAPO I - DEFINIZIONI DI RIFERIMENTO PER LA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA	7
Art. 3 - Parametri urbanistici ed edili	7
Art. 4 - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi	7
Art. 5 - Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni	7
Art. 6 - Pareti finestrate	7
Art. 7 - Locale	7
Art. 8 - Alloggio.....	8
CAPO II - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI GENERALI IN MATERIA EDILIZIA	9
Art. 9 - Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia	9
CAPO III - DISTANZE DA FABBRICATI, CONFINI E STRADE	10
Art. 10 - Distanze minime tra i fabbricati.....	10
Art. 11 - Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà.....	10
Art. 12 - Distanza minima dei fabbricati dai limiti della zona urbanistica	11
Art. 13 - Distanza minima dalle strade.....	11
Art. 14 - Distanze minime delle recinzioni dai confini	12
Art. 15 - Deroghe alle distanze minime e alle altezze massime degli edifici.....	12
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....	13
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	13
CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI.....	13
Art. 16 - Commissione Comunale per il Paesaggio e Commissione Tecnica Comunale	13
Art. 17 - Requisiti del progetto edilizio	13
Art. 18 - Modulistica, documentazione e modalità di presentazione per le istanze urbanistico-edilizie	14
Art. 19 - Modalità di redazione e presentazione dei piani attuativi	14
CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	18
Art. 20 - Certificazione di abitabilità o agibilità	18
Art. 21 - Contenuti del certificato di abitabilità/agibilità	18
Art. 22 - Abitabilità ed uso di immobili oggetto di condono edilizio	19
Art. 23 - Contributo di costruzione: criteri per la determinazione degli importi tabellari comunali.....	19
Art. 24 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi, rateizzazioni e restituzione del contributo	19
Art. 25 - Opere a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione.....	19
Art. 26 - Monetizzazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale.....	20

Art. 27 - Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica	20
Art. 28 - Interventi urgenti.....	20
Art. 29 - Attività edilizia in aree soggette a piani attuativi o a convenzionamento	20
Art. 30 - Demolizioni	21
TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	22
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	22
Art. 31 - Comunicazioni di inizio dei lavori.....	22
Art. 32 - Comunicazioni di fine lavori	22
Art. 33 - Occupazione di suolo pubblico	22
CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	23
Art. 34 - Principi generali	23
Art. 35 - Cartelli di cantiere	23
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	24
CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO	24
Art. 36 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici - requisiti prestazionali.....	24
Art. 37 - Idoneità dei suoli.....	24
Art. 38 - Caratteristiche dei lotti edificabili	24
Art. 39 - Ubicazione, orientamento, quote altimetriche	25
Art. 40 - Salubrità delle costruzioni.....	25
Art. 41 - Efficienza energetica dell'involucro.....	26
Art. 42 - Requisiti termici ed acustici	26
Art. 43 - Impermeabilità e secchezza	26
Art. 44 - Requisiti statici e antisismici	27
Art. 45 - Requisiti di sicurezza	27
Art. 46 - Prevenzione incendi	28
Art. 47 - Requisiti specifici dei locali ad uso residenziale - campo di applicazione.....	28
Art. 48 - Categorie dei locali di abitazione	29
Art. 49 - Dimensionamento e caratteristiche degli alloggi e dei locali di abitazione.....	29
Art. 50 - Altezza dei locali di abitazione	31
Art. 51 - Aerazione e illuminazione dei locali di abitazione	31
Art. 52 - Igienie edilizia per i locali destinati ad ambienti di lavoro ed alle diverse attività non residenziali	33
Art. 53 - Requisiti specifici dei locali destinati ad attività turistico ricettive	33
Art. 54 - Requisiti specifici dei locali destinati a costruzioni rurali e per agriturismo	33
Art. 55 - Dispositivi di aggancio sui tetti	34
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	35
Art. 56 - Passi carrabili	35
Art. 57 - Accessi ai parcheggi.....	36

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE	37
Art. 58 - Realizzazione e salvaguardia delle aree verdi.....	37
CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE.....	39
Art. 59 - Sicurezza degli impianti	39
Art. 60 - Approvvigionamento idrico	39
Art. 61 - Tipologia delle acque di scarico.....	40
Art. 62 - Tipologia dei ricettori delle acque reflue	40
Art. 63 - Impianti di smaltimento delle acque meteoriche	40
Art. 64 - Impianti di smaltimento delle acque reflue.....	41
Art. 65 - Impianti di evacuazione fumi, vapori ed esalatori	43
Art. 66 - Distribuzione dell'energia elettrica	44
Art. 67 - Requisiti infrastrutturali degli edifici	44
Art. 68 - Centrali termiche.....	44
Art. 69 - Contatori	44
CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO	46
Art. 70 - Campo di applicazione	46
Art. 71 - Elementi decorativi a rilievo e zoccolature.....	46
Art. 72 - Aggetti di gronda e inserimento del cordolo sismico e/o della coibentazione	46
Art. 73 - Terrazze e balconi	47
Art. 74 - Pensiline a sbalzo.....	47
Art. 75 - Verande	48
Art. 76 - Antenne televisive e parabole satellitari	48
Art. 77 - Impianti tecnologici	49
Art. 78 - Serramenti esterni degli edifici.....	49
Art. 79 - Insegne di esercizio	50
Art. 80 - Tende frangisole	50
Art. 81 - Numeri civici e cartelli indicatori.....	51
Art. 82 - Recinzioni e cancelli	51
Art. 83 - Criteri generali di tutela.....	53
CAPO VI - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO – CRITERI DI TUTELA SPECIFICI.....	54
Art. 84 - Campo di applicazione	54
Art. 85 - Conformazione delle coperture.....	54
Art. 86 - Manti di copertura.....	55
Art. 87 - Abbaini e lucernari.....	55
Art. 88 - Canne fumarie e comignoli	56
Art. 89 - Aggetti di gronda.....	57

Art. 90 - Canali di gronda e pluviali.....	58
Art. 91 - Antenne televisive, antenne CB, parabole satellitari e altri dispositivi di radio trasmissione	58
Art. 92 - Pannelli solari, pannelli fotovoltaici e altri impianti tecnologici simili	59
Art. 93 - Composizione architettonica delle facciate.....	59
Art. 94 - Intonaci	60
Art. 95 - Elementi decorativi a rilievo e zoccolature.....	60
Art. 96 - Tinteggiature.....	61
Art. 97 - Insegne di esercizio.....	61
Art. 98 - Serramenti esterni	62
Art. 99 - Impianti tecnologici di facciata	64
Art. 100 - Aree scoperte	65
Art. 101 - Muri di cinta e recinzioni	65
CAPO VII - ELEMENTI COSTRUTTIVI	67
Art. 102 - Disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche	67
Art. 103 - Accessi esterni alle costruzioni.....	67
Art. 104 - Porte, finestre e parapetti	68
Art. 105 - Pavimenti.....	68
Art. 106 - Spazi di distribuzione e corridoi	69
Art. 107 - Scale.....	69
Art. 108 - Ascensori.....	70
Art. 109 - Locali per servizi igienici.....	70
Art. 110 - Soppalchi e sottotetti	71
Art. 111 - Strade e passaggi privati e cortili.....	71
Art. 112 - Cortili	72
Art. 113 - Chiostri e cavedi	72
Art. 114 - Autorimesse.....	73
Art. 115 - Materiali da costruzione.....	73
Art. 116 - Pareti di tamponamento e tramezzi	73
Art. 117 - Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici	74
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	76
Art. 118 - Controlli a campione	76
Art. 119 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	76
TITOLO V - NORME TRANSITORIE	78
Art. 120 - Deroghe.....	78
Art. 121 - Tolleranze di cantiere	78
Art. 122 - Disposizioni transitorie.....	78

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NATURA E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio e ambito di applicazione

1. Il Regolamento Edilizio, redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 106 della L.R. 65/2014 nell'ambito dell'autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del D.Lgs. 267/2000, unitamente alle norme regolamentari, disciplina l'attività edilizia in ordine:
 - a) alle modalità costruttive, al decoro pubblico, ai requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, anche con riferimento al superamento delle barriere architettoniche;
 - b) alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio edilizio presente nelle aree urbane ed extraurbane e alla conservazione dei valori paesaggistici e delle risorse ambientali del territorio;
 - c) agli adempimenti procedurali correlati alla gestione delle attività edilizie;
 - d) all'attività sanzionatoria e di vigilanza.
2. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento e nelle norme regolamentari di cui all'art. 2, per le relative finalità, si applicano a tutti gli interventi edilizi indipendentemente dalla tipologia e classificazione e non incidono sui diritti di terzi. Tali diritti sono pertanto da intendersi sempre fatti salvi e impregiudicati.
3. Il presente Regolamento integra le norme del Codice Civile e le norme tecniche attuative degli atti di governo del territorio vigenti. Nel caso di discordanza fra il Regolamento Edilizio e le norme suddette, prevale in ogni caso la norma più restrittiva ai fini della maggiore tutela delle risorse essenziali del territorio.
4. Le norme del presente Regolamento non possono in alcun caso costituire variante agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

Art. 2 - Articolazione ed efficacia del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento è redatto in conformità al D.P.G.R. 39/R/2018 "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.".
2. Ai sensi di quanto disposto dallo "schema di regolamento edilizio tipo" approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 524 del 21.05.2018 "Recepimento dell'Intesa del 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio-Tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e attuazione dell'articolo 106, comma 3, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio)", il presente Regolamento 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.
3. La normativa sopravvenuta, di carattere generale, di settore o degli atti di governo del territorio, giuridicamente prevalente sulle norme locali, si applica in aggiornamento alle disposizioni del presente Regolamento.
4. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento, al fine di garantire i livelli di semplificazione e trasparenza dell'attività amministrativa richiesti dalla normativa vigente, potrà essere approvata dal

responsabile del competente Settore una modulistica-tipo da utilizzare sia per la presentazione che per la gestione del procedimento.

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

CAPO I - DEFINIZIONI DI RIFERIMENTO PER LA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi

1. Il Capo II del D.P.G.R. 39/R/2018 “*Regolamento di attuazione dell’articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio*” costituisce riferimento unico per i parametri urbanistici ed edilizi che non siano espressamente riportati nel presente Regolamento.
2. Resta ferma la disciplina sostanziale degli interventi edilizi dettata dagli atti di governo del territorio comunali vigenti, compresa l’eventuale determinazione di limiti dimensionali alla realizzazione di superfici e volumi.

Art. 4 - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

1. Salvo diverse disposizioni dettate da norme statali e/o regionali, il Capo III del D.P.G.R. 39/R/2018 “*Regolamento di attuazione dell’articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio*.” costituisce riferimento unico per le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi.

Art. 5 - Definizioni di elementi constitutivi o di corredo delle costruzioni

1. Salvo diverse disposizioni dettate da norme statali e/o regionali, il Capo IV del D.P.G.R. 39/R/2018 “*Regolamento di attuazione dell’articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio*.” costituisce riferimento unico per gli elementi constitutivi o di corredo delle costruzioni.

Art. 6 - Pareti finestrate

1. Si considerano "pareti finestrate" tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.
2. Non costituiscono invece pareti finestrate le pareti prive di aperture e le pareti che presentino solo porte o finestre a servizio di vani scala e locali accessori complementari (cantine, sgomberi, ecc.) e le pareti con sole "luci", come definite dall'art. 901 del Codice Civile.
3. Si considerano pareti finestrate i portoncini d' ingresso alle singole unità immobiliari, anche se realizzati senza pareti vetrate.

Art. 7 - Locale

1. Si definisce "locale" la porzione di unità immobiliare destinata a uno specifico utilizzo e dotata di autonomia funzionale.
2. Si definisce "locale plurifunzione" il locale destinato a ospitare più funzioni distinte, diverse dalla residenza, svolte sia contemporaneamente sia in particolari e distinte occasioni e orari.

3. Il dimensionamento, il confinamento e la conformazione dei locali devono rispondere a criteri di coerenza tipologica con la funzione prevista e di compatibilità tra funzioni contigue, evitando la formazione di spazi angusti e difficilmente arredabili.
4. Non costituiscono "locale" i volumi tecnici e gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (scannafossi e simili) o al passaggio e alla manutenzione degli impianti (cavedi e simili).

Art. 8 - Alloggio

1. Si definisce "alloggio" l'insieme dei vani abitabili e degli accessori diretti collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro, senza interruzioni derivanti da spazi comuni ad altre unità immobiliari, destinati a soddisfare le esigenze della residenza e tali da soddisfare i requisiti minimi previsti dalla vigente normativa igienico-sanitaria (D.M. 5 luglio 1975). Sono fatte salve le unità immobiliari a destinazione residenziale esistenti o legittimate all'entrata in vigore del presente Regolamento.

CAPO II - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI GENERALI IN MATERIA EDILIZIA

Art. 9 - Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia

1. Per la ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia si fa riferimento all'Allegato C approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 524 del 21.05.2018 (https://www.regione.toscana.it/bancadati/atti/Contenuto.xml?id=5181996&nomeFile=Delibera_n.5%2024_del_21-05-2018-Allegato-C).
2. Per l'aggiornamento si rimanda ai siti istituzionali dello Stato e della Regione Toscana.

CAPO III - DISTANZE DA FABBRICATI, CONFINI E STRADE

Art. 10 - Distanze minime tra i fabbricati

1. Per le distanze minime tra i fabbricati si applicano integralmente le disposizioni dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 e della normativa urbanistica regionale.
2. La distanza tra i fabbricati è la minima distanza misurata orizzontalmente che intercorre tra il corpo più avanzato dell'edificio, comprese le parti aggettanti, relative ai terrazzi, rampe di scale, e compreso sopraelevazioni e rialzamenti dei fabbricati, logge, porticati, bow-window, verande chiuse, opere volumetriche pertinenziali anche ad uso accessorio come garages, ripostigli, ecc.
3. Nelle aree comprese all'interno del territorio urbanizzato, così come definito dagli strumenti urbanistici generali, i locali accessori ed i volumi tecnici, di altezza esterna presa nel punto più alto non superiore a 2,70 ml, non sono computati ai fini della distanza di 10 ml tra pareti finestrate ma devono essere costruiti alla distanza minima di 3,00 ml dalle altre costruzioni, come indicato all'art. 873 del Codice Civile, misurata a raggio di cerchio. Sono invece esclusi dalla misurazione tutto ciò che ha funzione estetica ed ornamentale e non amplia l'utilizzo abitativo dell'immobile come a titolo esemplificativo, sporti, mensole, lesene, risalti verticali delle parti con funzione decorativa, canalizzazioni di gronde e loro sostegni, manufatti precari privi di rilevanza edilizia e riconducibili agli arredi da giardino, ecc..
4. Sono ammesse distanze minime inferiori tra edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo.
5. È sempre consentita l'edificazione in unione o in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.
6. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti.

Art. 11 - Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà

1. La distanza dal confine di proprietà è la minima distanza misurata ortogonalmente che intercorre tra il corpo più avanzato dell'edificio, escluse le parti aggettanti fino a 1,50 ml, relative a gronde, pensiline, tettoie, scale, coronamenti ecc.. Sono sottoposti al rispetto della distanza i terrazzi a sbalzo con profondità maggiore a 1,50 ml.
2. Per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia, ad esclusione degli interventi di ampliamenti in altezza (soprelevazioni), è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti, il rispetto di una distanza ≥ 5 m. dai confini di proprietà, fatto salvo quanto previsto all'art. 10.
3. Sono comunque consentiti:
 - la costruzione sul confine del lotto di proprietà in unione o in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
 - l'edificazione sul confine del lotto di proprietà a condizione che venga stipulata una convenzione per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, in base alla quale vengano assicurate l'unione o l'aderenza ovvero il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici nel caso il confinante realizzi successivamente un intervento edilizio.
4. La costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta può essere ammessa in caso di esplicito accordo convenzionale tra i proprietari confinanti, trascritto presso la competente Conservatoria, con cui il proprietario confinante costituisca una servitù che lo obblighi ad assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici.
5. I locali ad uso accessorio ed i volumi tecnici, ivi compresi i locali seminterrati, di altezza esterna misurata nel punto fisicamente più alto non superiore a 2,70 ml, devono rispettare la distanza minima di 3,00 ml dai confini di proprietà.

6. I volumi completamente interrati, di nuova realizzazione, devono rispettare la distanza minima dal confine di proprietà, di 1,50 ml; è ammessa la possibilità di realizzazione fino al limite di confine di proprietà, limitatamente alla realizzazione di locali completamente interrati da realizzare nell'ambito della superficie coperta di fabbricati preesistenti, e nel caso della realizzazione di spazi di accesso e manovra ai locali interrati o nel caso di realizzazione di scannafossi e nei casi di realizzazione in aderenza.
7. Gli impianti di energia rinnovabile (pannelli solari e fotovoltaici, mini-eolico, ecc.) devono essere posti alla distanza minima di 1,50 ml dai confini.

Art. 12 - Distanza minima dei fabbricati dai limiti della zona urbanistica

1. La distanza dal limite di zona urbanistica è la minima distanza misurata ortogonalmente che intercorre tra il corpo più avanzato dell'edificio, escluse le parti aggettanti fino a 1,50 ml, relativi a gronde, pensiline, tettoie, scale, coronamenti ecc.. Sono sottoposti al rispetto della distanza i terrazzi a sbalzo con profondità maggiore a 1,50 ml.
2. Il confine del lotto di pertinenza dell'edificio è quello risultante dalla sovrapposizione del titolo di proprietà con la zona urbanistica dello strumento urbanistico generale, cosicché costituisce confine la linea dividente le due diverse destinazioni urbanistiche.
3. La distanza minima dal limite della zona urbanistica, da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia, dal limite del lotto urbanistico, anche all'interno della stessa proprietà, fra diversi lotti con destinazione diversa è fissata in 3,00 ml. Qualsiasi parte del fabbricato (marciapiede, aggetti di gronda e dei terrazzi, fondazioni, rampe di accesso ai garages, ecc.), dovranno essere contenuti all'interno della stessa zona urbanistica.
4. La realizzazione di rampe di accesso garage, costituendo opere edilizie funzionali alle costruzioni, devono essere contenute all'interno dell'area edificabile.
5. I volumi di nuova realizzazione, completamente interrati, devono rispettare la distanza minima dal confine della zona urbanistica di 3,00 ml con deroga ed esclusione per quelli realizzati per intero nell'ambito della superficie coperta di fabbricati esistenti.
6. Nel caso di un'unica proprietà con differenti destinazioni della zona urbanistica o in caso di accordo tra i confinanti, mediante firma congiunta dell'istanza finalizzata alla realizzazione di opere edilizie o mediante atto pubblico registrato e trascritto e fatte comunque salve le distanze fra i fabbricati, le suddette distanze possono essere ulteriormente ridotte, fino all'edificazione dei fabbricati sul limite della zona urbanistica. Possono essere realizzate fuori dal limite della zona urbanistica unicamente le parti relative a fondazioni, marciapiedi, gronde, terrazzi, elementi in aggetto in genere, tutti entro la misura massima di 1,50 ml.

Art. 13 - Distanza minima dalle strade

1. Le distanze minime dalla strada, ai sensi dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, che le costruzioni dovranno rispettare, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, sono le seguenti:
 - su strade di larghezza inferiore a 7 ml, distanza pari a 5 ml;
 - su strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml, distanza pari a 7,50 ml.;
 - su strade di larghezza superiore a 15 ml, distanza pari a 10 ml.
2. Le costruzioni dovranno inoltre rispettare una distanza minima di 5 ml dai parcheggi di urbanizzazione primaria.
3. Sono ammesse distanze minime inferiori tra edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo.

4. Devono essere comunque rispettate le fasce di rispetto stradale dettate dalle vigenti norme statali.
5. Fatto salvo quanto disposto dal D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della strada), gli interventi di ricostruzione o sopraelevazione di edifici esistenti, posti a una distanza dalla strada inferiore a quella prescritta, possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore.

Art. 14 - Distanze minime delle recinzioni dai confini

1. All'interno dei centri abitati delimitati ai sensi dello strumento urbanistico generale o ai sensi delle vigenti norme statali è ammessa la realizzazione di recinzioni sul confine di proprietà o del lotto urbanistico di riferimento.
2. Devono essere comunque rispettate le fasce di rispetto stradale dettate dalle vigenti norme statali.

Art. 15 - Deroghe alle distanze minime e alle altezze massime degli edifici

1. E' permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al Titolo II del D.P.R. 380/2001, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente Regolamento, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà o di zona urbanistica di riferimento, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici, per i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti stabili dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Art. 16 - Commissione Comunale per il Paesaggio e Commissione Tecnica Comunale

1. La Commissione per il Paesaggio svolge i compiti di organismo consultivo del Comune, anche in forma associata, nell'esercizio delle funzioni a esso sub-delegate in materia di paesaggio e opera nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", dalle vigenti norme regionali in materia e da quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali.
2. Per quanto riguarda la composizione, selezione di membri, modalità di funzionamento, durata, gettone di presenza, incompatibilità e divieti si rimanda alle disposizioni della legge regionale per il governo del territorio.
3. La Commissione per il Paesaggio si riunisce secondo le necessità del servizio e viene convocata con un congruo anticipo prima della sua adunanza.
4. Le funzioni di segretario della Commissione per il Paesaggio, inclusa la stesura dei verbali contenenti i pareri espressi in riferimento alle pratiche esaminate, sono svolte da personale degli uffici ai quali sono assegnate le funzioni in materia paesaggistica. Possono partecipare alla seduta della Commissione del Paesaggio, quali relatori aggiunti senza potere di voto, gli istruttori tecnici e/o i responsabili dei procedimenti in materia di autorizzazione paesaggistica inerenti le pratiche da esaminare.
5. Previo invito, possono partecipare alle sedute della Commissione del Paesaggio i progettisti degli interventi inerenti le pratiche da analizzare al fine di illustrarne i contenuti.
6. Sono considerati dimissionari i membri che, senza giustificato motivo, dovessero risultare assenti per più di tre sedute consecutive.
7. La Commissione Tecnica Comunale svolge i compiti di organismo consultivo interno all'Amministrazione Comunale ed esprime i pareri sulle proposte di intervento aventi come oggetto interventi soggetti a Permesso di Costruire, Accertamento di conformità in sanatoria ed ogni altro intervento assoggettato alla commissione dal Piano Operativo.
8. La Commissione Tecnica Comunale si compone di personale funzionale appartenente all'Area Tecnica dell'Amministrazione Comunale.

Art. 17 - Requisiti del progetto edilizio

1. Il progetto da depositare ai fini dell'acquisizione del titolo edilizio (permesso di costruire e SCIA) deve verificare:
 - a) il rispetto dei vincoli insistenti sull'immobile per le relative finalità e pertanto l'ottenimento delle autorizzazioni e nulla osta prescritti dalle relative norme di legge, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - 1) vincoli di bene culturale e/o paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
 - 2) aree naturali protette;
 - 3) vincolo di rispetto di varia natura (cimiteriale, viario e altri);
 - 4) vincoli idrogeologico, di ambito fluviale e idraulico;

- b) la conformità alla disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale e regionale, nei diversi settori afferenti alla tutela idraulica, geologica e sismica, alla sicurezza statica e antincendio delle costruzioni, alle distanze minime dai confini, dalle strade e tra le costruzioni, alle dotazioni di parcheggi prescritte, all'accessibilità anche da parte dei soggetti diversamente abili, all'igiene e salubrità delle costruzioni, alla protezione contro il rumore e al contenimento dei consumi energetici;
- c) la conformità agli atti di governo del territorio comunali e al Regolamento Edilizio, verificando in particolare:
 - 1) la disciplina di tutela idraulica, geologica e sismica definita dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;
 - 2) la disciplina generale e particolare definita dallo strumento della pianificazione urbanistica e i relativi requisiti in termini di dotazioni riferite ai diversi usi;
 - 3) la disciplina igienico-sanitaria delle costruzioni e dei locali definita dal presente Regolamento e i relativi requisiti generali e particolari (distanze minime dai confini e tra le costruzioni, dotazioni generali di impianti e servizi, dimensionamento, posizione, aerazione e illuminazione dei locali);
 - 4) la disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana definita dal presente Regolamento.

Art. 18 - Modulistica, documentazione e modalità di presentazione per le istanze urbanistico-edilizie

1. La documentazione da produrre a corredo del progetto è stabilita ai successivi artt. 19 e 20.
2. Le informazioni sulla documentazione di cui al comma 1 e la modulistica per l'inoltro delle istanze urbanistico-edilizie, sono rese disponibili nel sito-web del Comune e presso i competenti uffici comunali, o sito Regione Toscana
3. Il deposito di ogni pratica edilizia/paesaggistica e dei procedimenti necessari alla determinazione degli atti propedeutici al rilascio ed alla formazione dei titoli dovrà essere effettuata mediante procedimento telematico sullo Sportello Unico Edilizia accessibile dal Sito istituzionale.
4. In corso di istruttoria, ove il responsabile del procedimento ravvisi l'esigenza di integrazioni necessarie per il compiuto esame della conformità urbanistico-edilizia dell'istanza, invita il richiedente a integrare la pratica entro un termine stabilito; tali integrazioni dovranno essere depositate in forma digitale sottoscritta al Protocollo comunale per tramite invio con PEC o per tramite i canali (le modalità) stabiliti e messi a disposizione dall'Amministrazione.
5. Per la disciplina dei procedimenti e ricevibilità delle istanze si fa riferimento alle disposizioni legislative regionali in materia; gli aspetti organizzativi sono disciplinati con apposita determinazione dirigenziale.

Art. 19 - Modalità di redazione e presentazione dei piani attuativi

1. Sulla base delle disposizioni del Titolo V, Capo II della L.R. 65/20014 e dei regolamenti attuativi della medesima, nonché di quanto stabilito dagli strumenti della pianificazione urbanistica, il presente articolo stabilisce in dettaglio i contenuti, i caratteri e le modalità di redazione e presentazione dei piani attuativi, nonché gli elaborati necessari a garantire le relative attività di monitoraggio.
2. I piani attuativi, comunque denominati, costituiscono strumenti della pianificazione urbanistica di attuazione del Piano Operativo vigente, e possono essere di iniziativa pubblica e privata; in quest'ultimo caso i proprietari possono avvalersi di quanto disposto all'art. 108 della L.R. 65/2014 (Consorzi per la realizzazione di piani attuativi).
3. L'atto di approvazione del piano attuativo individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti a espropriazione secondo le procedure e le modalità di cui al D.P.R. 327/2001 e alla L.R. 30/2005.

4. I piani attuativi hanno i contenuti e validità di cui agli artt. 109 e 110 della L.R. 65/20014 e sono approvati dal Comune con le modalità di cui all'art. 111 della medesima Legge.

5. I piani attuativi devono contenere in generale:

- a) la **ricognizione del quadro conoscitivo di riferimento** ed eventuale integrazione, ove necessario;
- b) la relazione illustrativa e di fattibilità che dà compiutamente conto della coerenza esterna e interna del piano e che ne motiva i contenuti, con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio;
- c) il **quadro progettuale** comprendente la normativa tecnica di attuazione, l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area d'intervento, con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e le piazze, l'individuazione degli edifici, o parti di essi, oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie d'intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione, l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate e ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti e il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni cicloppedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;
- d) le **disposizioni relative alla perequazione urbanistica o alle forme di compensazione urbanistica**, ove previste dal piano;
- e) il **progetto delle opere di urbanizzazione** primaria e secondaria, comprendente l'individuazione progettuale di massima delle medesime e la localizzazione degli spazi riservati a opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle opere;
- f) il **dettaglio delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare**, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e regionali (Piano particellare);
- g) lo **schema di convenzione** atta a regolare gli interventi previsti dal piano e le correlate opere e interventi di interesse pubblico. Nel rispetto della validità del piano, l'attuazione di detti interventi può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento; in tal caso, per ogni stralcio funzionale, nella convenzione sono quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare, nonché le relative garanzie;
- h) le **indagini geologico-tecniche** a supporto del piano, redatte ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020;
- i) i **pareri preventivi di tutti gli enti gestori dei sottoservizi necessari** alle destinazioni d'uso previste.

6. I piani attuativi devono contenere in particolare:

- a) la ricognizione del quadro conoscitivo di riferimento dovrà comprendere:
 - 1) lo stralcio delle tavole del Piano Strutturale relative ai Sistemi e Sottosistemi Territoriali, alle Unità Territoriali Organiche Elementari e alle Invarianti strutturali di riferimento, in scala 1:10.000, con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento comprendente un intorno di almeno 500 ml;
 - 2) lo stralcio delle tavole del Piano Operativo relative al Quadro generale della disciplina, in scala 1:5.000, con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento comprendente un intorno almeno di 500 ml;
 - 3) lo stralcio delle tavole del Piano Operativo relative alla Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni, in scala 1:2.000, con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento comprendente un intorno almeno di 100 ml;
 - 4) la cartografia, in scala 1:500 (o altra scala adeguata), dello stato di fatto, che evidenzi, con un intorno di almeno di 100 ml, gli spazi, le attrezzature e le infrastrutture a rete pubbliche (acquedotti, gasdotti, elettrodotti, fognature, illuminazione pubblica etc.), la situazione vincolistica, le specie arboree, le colture e le costruzioni eventualmente presenti e ogni altro elemento di conoscenza dell'area;

- 5) il rilievo strumentale piano-altimetrico del terreno (colore rosso), in scala 1:500 (o altra scala adeguata), sulla base della mappa catastale (colore nero), che riporti le quote altimetriche ai capisaldi I.G.M. o catastali e triangolazioni riferite a capisaldi esistenti che non saranno modificati, completo della numerazione progressiva dei punti battuti di cui al libretto delle misure, nonché di alcune sezioni esplicative;
 - 6) il calcolo analitico e totale della superficie territoriale (St) d'intervento, in scala 1:1.000 (o altra scala adeguata), con perimetro di piano suddiviso in figure geometriche semplici debitamente quotate e complete di elenco delle singole figure, da eseguire con la formula di Erone sulla base del rilievo strumentale di cui al punto 5);
 - 7) la documentazione attestante la proprietà (dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di cui al D.P.R. 445/2000) delle aree comprese nel piano, l'estratto originale di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà, l'elenco delle particelle, la loro consistenza, partita e nome dei proprietari, esteso all'intero comparto d'intervento;
 - 8) l'inquadramento planimetrico, in scala 1:2.000, con il perimetro di piano (colore magenta tratteggiato) sovrapposto all'estratto di mappa catastale aggiornata (colore nero) e alla cartografia tecnica regionale (colore ciano), completo di legenda ed elenco per particelle con superficie occupata e totale, in mq., nonché delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione suddivise in aree da cedere e aree d'uso pubblico;
 - 9) il rilievo metrico delle unità edilizie esistenti (piante, prospetti e sezioni in scala 1:200 o altra scala adeguata), con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale;
 - 10) la documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze, con planimetria dei punti di scatto;
- b) la **relazione illustrativa e di fattibilità** dovrà comprendere:
- 1) l'esposizione storico-descrittiva dell'area e dei fabbricati esistenti;
 - 2) le condizioni attuali dell'area di intervento, con riferimento ad aree edificate, uso del suolo, infrastrutture, servizi, attività presenti e documentazione fotografica;
 - 3) contenuti del progetto, con riferimento ad obiettivi, opere, distribuzione delle superfici, dimensionamento e attività previste;
 - 4) la verifica di conformità del piano agli atti di governo del territorio comunali e al Regolamento Edilizio, alla programmazione e pianificazione comunale di settore, al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P) e al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico, e il rispetto del quadro vincolistico di riferimento;
 - 5) le analisi socio-economiche che illustrino le finalità, i criteri e le modalità attuative degli interventi previsti;
 - 6) gli elaborati necessari a garantire le attività di monitoraggio;
 - 7) i pareri preventivi di tutti gli enti gestori dei sottoservizi necessari alle destinazioni d'uso previste;
 - 8) l'elenco degli elaborati facenti parte del progetto, compresi gli studi di supporto;
- c) il **quadro progettuale** dovrà comprendere:
- 1) le Norme Tecniche di Attuazione;
 - 2) la planimetria in scala 1:500 (o altra scala adeguata) quotata dell'intervento, sulla base della cartografia tecnica regionale (colore ciano), con l'individuazione del perimetro di piano e delle unità minime di intervento (colore magenta tratteggiato), la rappresentazione del progetto (colore nero) che evidensi gli eventuali edifici recuperati, le aree destinate a nuova edificazione con l'ingombro massimo dei fabbricati sui lotti (colore rosso tratteggiato), quelle destinate a spazi scoperti privati e quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- 3) le tipologie edilizie con la rappresentazione, in scala 1:200 (o altra scala adeguata al tipo di intervento), delle piante, del prospetto principale e delle sezioni indicative con la quota del piano di calpestio riferita al marciapiede;
 - 4) il progetto in scala 1:500 (o altra scala adeguata al tipo di intervento) della rete di smaltimento liquami degli edifici, raccordata con la fognatura principale e l'eventuale ubicazione delle cabine per l'energia elettrica, con indicazione della rete di distribuzione da stabilirsi in collaborazione con l'ente gestore secondo i pareri di competenza;
 - 5) l'ubicazione delle eventuali isole ecologiche o dei luoghi chiusi di conferimento dei rifiuti per la raccolta porta a porta;
 - 6) l'ubicazione e verifica del dimensionamento delle aree permeabili e degli eventuali bacini di accumulo;
 - 7) la tabella dei dati urbanistici per il raffronto tra le previsioni di piano e di progetto;
 - 8) la tabella dei lotti con l'elenco, per lotti, della superficie fondiaria (Sf), della superficie edificabile (SE), dell'altezza degli edifici (Hmax), del numero degli alloggi e delle distanze da confini e strade;
 - 9) gli elaborati grafici dello stato di progetto, in scala 1:500, contenenti la situazione vincolistica dell'area e le indicazioni necessarie al fine di una precisa dimostrazione del rispetto delle distanze dai confini, dalle strade, tra costruzioni, dai corsi d'acqua, dagli elettrodotti etc.;
- d) le **altre indagini e dichiarazioni**, se previste, necessarie ai fini della definizione dello strumento della pianificazione urbanistica quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la legittimità urbanistica dell'attuale stato dei luoghi, la valutazione previsionale del clima acustico, la dichiarazione del progettista in merito al rispetto della normativa antisismica, le indagini e rilievo strumentale delle distanze dagli elettrodotti se presenti in prossimità dell'area d'intervento e dichiarazione del progettista in merito a tali risultanze;
- e) la **bozza di convenzione**.
7. Oltre a quanto sopra elencato, il Servizio Urbanistica può richiedere elaborati diversi quali: tipi edilizi, profili e sezioni in scala 1:200, fotomodellazione realistica e/o plastici in scala adeguata e quant'altro ritenuto necessario ai fini della comprensione del progetto presentato e/o dell'inserimento dello stesso nel contesto di riferimento.
 8. Tutti gli elaborati dovranno essere forniti in formato digitale PDF firmato digitalmente. Quale supporto all'Ufficio, dovrà essere fornita, qualora richiesto, eventuale copia cartacea o anche copia dwg o dxf della versione depositata degli elaborati di progetto.
 9. Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà comprendere, tra l'altro, il nominativo del collaudatore su indicazione dell'ufficio tecnico. Il collaudo dovrà seguire le disposizioni di cui al D.Lgs 36/2023 "Codice dei Contratti Pubblici" e s.m.i.
 10. Prima dell'espressione del parere del responsabile del procedimento, il piano dovrà acquisire ogni valutazione, nulla osta o atto necessario e propedeutico alla definizione dell'intervento proposto.
 11. Il deposito del Piano Attuativo dovrà avvenire mediante Sportello Unico Edilizia

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art. 20 - Certificazione di abitabilità o agibilità

1. Per il disposto dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 65/2014, la certificazione di abitabilità o di agibilità, attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e, ove previsto dalla legge, di accessibilità, è attestata da un professionista abilitato ed è necessaria:

- a) per edifici derivanti da interventi di nuova edificazione;
- b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di sostituzione edilizia o di sopraelevazione, totali o parziali;
- c) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;
- d) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, oppure di ampliamento, contestuali a mutamento della destinazione d'uso;
- e) per ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari.

2. Dalla data del deposito dell'attestazione, correttamente compilata sull'apposito modello regionale e completa dei contenuti e della documentazione necessari come indicati nel successivo articolo, decorrono l'abitabilità o l'agibilità, nonché i termini per l'effettuazione dei controlli di cui all'art. 149 della L.R. 65/2014.

3. L'incompletezza dell'attestazione e della documentazione allegata o la loro non conformità alle norme e alle disposizioni del presente Regolamento (quando persista a seguito di segnalazione, oltre i termini assegnati per l'integrazione), può comportare l'annullamento degli effetti della certificazione.

Art. 21 - Contenuti del certificato di abitabilità/agibilità

1. La certificazione di abitabilità/agibilità deve contenere:

- a) l'attestazione della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e dei relativi impianti, nonché delle condizioni essenziali di utilizzo degli immobili, come elencate al precedente art. 20;
- b) gli estremi del titolo edilizio di riferimento, della certificazione di conformità di fine lavori, dei dovuti depositi e adempimenti in materia di sicurezza statica e sismica, di antincendio, di sicurezza e idoneità degli impianti, di certificazione energetica, di sicurezza per il transito in copertura, di conformità alla normativa in materia di barriere architettoniche, collaudo dei requisiti acustici passivi secondo il DPCM 5.12.1997, di allaccio alla rete idrica e alla pubblica fognatura (o fuori fognatura), di aggiornamento catastale, oltre che il fascicolo dell'opera ai sensi del D.Lgs. 81/2008, quando dovuto.

2. Per gli interventi oggetto di accertamento di conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 209 della L.R. 65/2014 (permesso di costruire in sanatoria ed attestazione di conformità in sanatoria) restano fermi i criteri di applicazione e le conseguenti disposizioni del Piano Operativo vigente.

3. Per gli edifici, o loro parti, costruiti anteriormente alla data di entrata in vigore del Testo Unico delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27.07.1934, n. 1265 e privi del certificato di abitabilità/agibilità non sussiste l'obbligo di deposito dell'attestazione, salvo che successivamente non siano stati oggetto di interventi edilizi influenti sulle condizioni di salubrità.

Art. 22 - Abitabilità ed uso di immobili oggetto di condono edilizio

1. Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio, il certificato di abitabilità o agibilità può essere oggetto di deposito ai sensi dell'art. 149 della L.R. 65/2014 a seguito della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/1985 e dalla Circolare Ministeriale 30 luglio 1985, n. 3357, punto 9, dalla L. 724/1994 e dal D.L. 269/2003 poi convertito in L. 326/2003.
2. Il certificato può essere depositato, in tali casi, nel rispetto dell'art. 9 della Circolare Ministeriale 3357/1985, a condizione che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni e siano rispettati i principi generali di salubrità, igiene delle costruzioni e approvvigionamento idrico ed energetico richiamati al precedente art. 21, mentre la mancata osservanza di altri parametri e norme regolamentari di dettaglio, ivi comprese quelle di cui all'art. 43 della L. 457/1978 (Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni), non costituisce ostacolo al deposito della relativa attestazione.
3. La rispondenza alle norme in materia di sicurezza statica, in tali casi, è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera "b" del terzo comma dell'art. 35 della L. 47/1985 e D.M. 15 maggio 1985.

Art. 23 - Contributo di costruzione: criteri per la determinazione degli importi tabellari comunali

1. Alla luce dei costi effettivi degli interventi previsti dalla programmazione delle opere pubbliche comunali in raffronto ai valori medi definiti in base alle tabelle regionali, il Consiglio Comunale stabilisce, con uno specifico regolamento i criteri per la determinazione degli importi tabellari comunali del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Art. 24 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi, rateizzazioni e restituzione del contributo

1. In applicazione alle vigenti disposizioni regionali, il contributo per oneri di urbanizzazione è sempre dovuto in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano, indipendentemente dalla categoria di intervento urbanistico-edilizio, un incremento dei carichi urbanistici.
2. I criteri applicativi, la rateizzazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione e la restituzione del contributo sono disciplinati e determinati nel regolamento comunale per la definizione del contributo di costruzione.

Art. 25 - Opere a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione

1. Ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di contributi dovuti in relazione agli interventi urbanistico-edili l'interessato, a scomputo totale o parziale della quota di oneri di urbanizzazione dovuta, ha la facoltà di obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.
2. I criteri sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo che per la definizione degli importi nei casi di scomputo sono disciplinati e determinati nel regolamento comunale per la definizione del contributo di costruzione.

Art. 26 - Monetizzazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale

1. La monetizzazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, fermo restando il rispetto delle vigenti norme statali, regionali e comunali in ordine al reperimento delle dotazioni urbanistiche, è determinata e disciplinata nel regolamento comunale per la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali.

Art. 27 - Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica

1. Le tipologie di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, sono definite e disciplinate dalle disposizioni statali e regionali in materia e dagli strumenti della pianificazione urbanistica, ai quali si rimanda integralmente.
2. Nei successivi articoli si dettagliano alcune particolari fattispecie di interventi riconducibili a tali tipologie, ovvero meritevoli di diversa e specifica trattazione, precisandone, ove non già definiti, i termini di applicabilità.

Art. 28 - Interventi urgenti

1. In casi eccezionali di comprovata necessità di eseguire, senza obiettiva possibilità di dilazione temporale, interventi con carattere di urgenza sotto il profilo della sicurezza, è facoltà dell'avente titolo di iniziare immediatamente i relativi lavori, limitatamente ai soli interventi necessari all'eliminazione della causa di pericolo, dandone comunicazione nelle successive ventiquattro ore al Comune. Nei casi riguardanti gli edifici sottoposti alla normativa di tutela del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", la comunicazione deve essere inoltrata anche alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo.
2. La comunicazione deve attestare i motivi dell'urgenza mediante idonea descrizione e documentazione fotografica.
3. Entro il termine perentorio di quindici giorni successivi alla comunicazione di cui al comma 1, l'avente titolo deve inoltrare al Comune e/o alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo la pratica edilizia relativa all'intervento iniziato in via d'urgenza; in difetto, le opere eseguite saranno ritenute attuate in assenza di titolo e troveranno applicazione le ordinarie misure sanzionatorie.
4. Prima dell'acquisizione dei relativi nulla-osta e/o atti di assenso comunque denominati, in forza dei quali si sia prodotta l'efficacia del relativo atto abilitativo, gli interventi eseguibili in via d'urgenza:
a) non possono comportare modifiche esterne su immobili soggetti a tutela paesaggistica;
b) devono limitarsi a semplici opere provvisionali facilmente reversibili senza danno all'immobile, ove riguardanti gli edifici sottoposti alla normativa di tutela dei Beni Culturali ai sensi del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", o comunque edifici e complessi edilizi di rilevante valore storico e interesse documentale come individuati nel vigente Piano Operativo.

Art. 29 - Attività edilizia in aree soggette a piani attuativi o a convenzionamento

1. Nelle aree in cui lo strumento della pianificazione urbanistica assoggetta gli interventi edilizi alla predisposizione di piani attuativi, le richieste o i depositi dei titoli abilitativi sono subordinati all'approvazione di tali strumenti della pianificazione urbanistica e alla stipulazione dell'eventuale relativa convenzione, con i termini, modalità e contenuti definiti dalla vigente normativa urbanistica.
2. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate e collaudate in corso d'opera (I fase - corrispondente alle opere strutturali delle urbanizzazioni) prima del rilascio dei titoli abilitativi per l'edificazione dei singoli fabbricati; il collaudo finale (II fase - corrispondente al completamento delle opere di finitura delle urbanizzazioni) prima dell'abitabilità/agibilità anche di un solo edificio.

Art. 30 - Demolizioni

1. Gli interventi di demolizione (non contestuali alla ricostruzione) parziale o totale sono consentiti, nel rispetto dei vigenti atti di governo del territorio e dei vincoli di tutela presenti, previo deposito di SCIA edilizia, quando interessino edifici, superfetazioni e manufatti privi di valore storico, architettonico e ambientale come individuati nel Piano Operativo vigente comunque non assoggettati dagli atti di governo del territorio a interventi di restauro e risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia conservativa, come meglio definiti dagli strumenti della pianificazione urbanistica.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 31 - Comunicazioni di inizio dei lavori

1. Il titolare di permesso di costruire deve dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori, fornendo i riferimenti dell'impresa esecutrice, del direttore dei lavori, del responsabile per la sicurezza e di tutti gli altri soggetti previsti, come da modulistica allo scopo predisposta e disponibile in rete civica. Qualunque successiva variazione di tali riferimenti deve essere tempestivamente comunicata.

Art. 32 - Comunicazioni di fine lavori

1. Ai sensi della L.R. 65/2014, l'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del permesso di costruire o della SCIA contestualmente alla presentazione della dichiarazione con la quale si asseveri la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti a esso. A seguito di tale comunicazione si estingue l'efficacia del titolo edilizio e lo stesso non può più costituire presupposto per qualsiasi ulteriore opera o variante.

2. Fermo restando il termine per l'ultimazione dei lavori, la comunicazione di fine lavori, con o senza variante finale, può essere presentata entro i successivi quindici giorni.

3. La mancata comunicazione nei termini suddetti è soggetta all'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'art. 119 del presente Regolamento.

Art. 33 - Occupazione di suolo pubblico

1. Fatto salvo il rispetto della disciplina comunale o di altri enti proprietari in materia di occupazione di spazi e aree pubbliche, il presente articolo stabilisce specifiche disposizioni inerenti alla realizzazione di opere edilizie.

2. Qualora durante i lavori, o comunque per l'esecuzione dei medesimi, si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, deve essere preventivamente richiesta e ottenuta la relativa autorizzazione amministrativa dell'ente proprietario, previo pagamento del canone dovuto e del deposito di una cauzione (o polizza fideiussoria) la cui entità è da fissarsi con specifica determinazione del Responsabile del Settore competente.

3. Nel caso che l'esercizio del cantiere abbia causato manomissioni o danneggiamenti del suolo e degli spazi pubblici, è fatto obbligo, per il committente e per l'impresa, di provvedere alle opere necessarie per il pieno ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità.

4. In caso d'inerzia da parte dei soggetti responsabili l'Amministrazione provvederà all'esecuzione delle opere necessarie per il pieno ripristino utilizzando la cauzione versata o mediante l'escussione della polizza fideiussoria fornita.

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 34 - Principi generali

1. Nei cantieri dove si eseguono opere edilizie di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le vigenti norme di prevenzione infortuni e sicurezza sui cantieri e di prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti e scoperte di beni culturali, nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.
2. Ai sensi della normativa vigente in materia per tutta la durata dei lavori deve essere adottata ogni cautela atta a evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private, compreso le esalazioni e/o emissioni moleste e la creazione di polvere.

Art. 35 - Cartelli di cantiere

1. Al momento dell'inizio dei lavori, siano essi soggetti a permesso di costruire, a SCIA, o ad altra comunicazione prevista per legge, deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello ben visibile dall'esterno del cantiere/proprietà indicante:
 - a) le opere oggetto di realizzazione;
 - b) la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
 - c) il nominativo e i relativi recapiti, per eventuali contatti in caso di necessità/urgenza:
 - 1) dell'intestatario del titolo abilitativo;
 - 2) del progettista;
 - 3) del direttore dei lavori;
 - 4) dell'esecutore dei lavori;
 - 5) del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
 - 6) del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
 - 7) del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
 - 8) del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
 - d) gli estremi della Notifica preliminare di cui al D.Lgs. 81\2008, quando dovuta;
 - e) ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

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

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 36 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici - requisiti prestazionali

1. Le prescrizioni di cui al presente Titolo, riferite ai requisiti dei diversi spazi e locali, dettagliate per le diverse forme di utilizzo, costituiscono disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili ai sensi dell'art. 4, comma 1, del D.P.R. 380/2001. I diversi spazi e locali, nonché i relativi impianti, anche ove non specificato, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle buone prassi e tecniche costruttive, nonché delle norme tecniche di settore che regolano le diverse materie.
2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è in ogni caso vietato peggiorare le condizioni igienico-sanitarie, di vivibilità e di sicurezza presenti; nel caso in cui non si modifichi la destinazione d'uso, sono sempre ammessi interventi di miglioramento igienico-sanitario, anche quando gli stessi non verifichino pienamente i requisiti di seguito dettagliati.
3. Ai fini del presente titolo si definiscono con il termine:
 - a) "NUOVA REALIZZAZIONE" gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva del tipo "interventi di demolizione e contestuale ricostruzione con incremento di volumetria";
 - b) "RECUPERO" gli interventi non compresi nella "NUOVA REALIZZAZIONE" di cui alla precedente lettera a) ovvero quelli fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva del tipo "interventi di demolizione con fedele ricostruzione", "demolizione e contestuale ricostruzione non comportanti incremento di volumetria e modifiche di sagoma", "ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti", previo accertamento della originaria consistenza e configurazione.

Art. 37 - Idoneità dei suoli

1. Le attività comportanti interazioni significative in termini meccanici, fisici e chimici con il terreno sono precedute da valutazioni preventive degli effetti indotti dall'opera in progetto, con indicazione delle eventuali misure di mitigazione degli effetti indesiderati, fermi restando gli accertamenti geologici, idraulici e sismici prescritti dalle norme regionali vigenti in materia e dagli atti di governo del territorio comunali.
2. Prima di realizzare opere di qualsiasi natura su terreni che siano stati interessati da attività artigianali o industriali, dal deposito di materiali, prodotti, residui di lavorazioni, rifiuti o materiali insalubri, il sito interessato, nei casi prescritti dalla legge, deve essere bonificato secondo le norme vigenti in materia; per i siti non classificati come soggetti a bonifica e nei casi di cambio d'uso di immobili comunque destinati in precedenza ad attività potenzialmente inquinanti, è di norma richiesta un'indagine preliminare sui parametri oggetto del potenziale inquinamento, previa verifica con i soggetti competenti.

Art. 38 - Caratteristiche dei lotti edificabili

1. Fatti salvi i lotti liberi e gli interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire di cui al Piano Operativo vigente, i lotti edificabili ricadenti nelle aree soggette a piano attuativo, oppure nelle aree che siano oggetto di un intervento unitario, comunque denominato, subordinato alla previa stipulazione di

convenzione, saranno di norma di forma regolare e provvisti di accesso carrabile diretto da strada pubblica o privata di conformazione e dimensioni adeguate.

2. Il disegno dei lotti dovrà essere comunque congruente alla trama urbana del contesto, adeguandosi alle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti che dovranno essere implementate e valorizzate minimizzando nuovi impegni di suolo e perseguiendo obiettivi di reintegro della naturalità dei luoghi, di elevazione della qualità urbana e più in generale delle prestazioni complessive degli insediamenti, in conformità alla disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale e regionale nei diversi settori afferenti alla tutela e valorizzazione degli insediamenti.
3. Gli accessi carrabili ai singoli lotti edificabili, nel rispetto del D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della Strada), dovranno essere concepiti in funzione della dimensione e tipologia dell'insediamento assicurando soddisfacenti condizioni di visibilità e sicurezza. Gli innesti con la viabilità pubblica e le intersezioni con le percorrenze pedonali e ciclabili, da eseguirsi di norma in piano, dovranno assicurare lo scambio agevole dei veicoli in ingresso e in uscita e le condizioni di sicurezza dei pedoni e dei ciclisti, differenziandone, ove possibile, i relativi percorsi, soprattutto rispetto a quelli veicolari.

4. I lotti sui quali insistono complessi edilizi interessati da interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva o sostituzione edilizia, cui consegua un incremento di carico urbanistico, dovranno comunque essere migliorati in termini funzionali e prestazionali secondo le indicazioni di cui ai precedenti commi.

Art. 39 - Ubicazione, orientamento, quote altimetriche

1. Negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva, dovrà essere garantito un rapporto equilibrato tra le opere di progetto e i caratteri naturali e insediativi dell'ambiente circostante, in particolare per quanto attiene agli allineamenti e alle altimetrie preesistenti e perseguita la riduzione dell'effetto "isola di calore"/controllo del microclima esterno e un orientamento/conformazione dei fabbricati e degli ambienti interni tale da massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare, in conformità alla disciplina urbanistico edilizia di livello nazionale e regionale nei diversi settori afferenti alla tutela e valorizzazione degli insediamenti.

2. Modifiche altimetriche del terreno dovranno evitare lo stillicidio di acque meteoriche sulla viabilità o su aree confinanti di altra proprietà.

Art. 40 - Salubrità delle costruzioni

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

- a) umidità, di qualsiasi origine e natura, assicurando che le murature siano intrinsecamente asciutte, anche da condensa interstiziale e il piano di calpestio sia isolato dal terreno mediante solaio, vespaio o idonea intercapedine areati, fatte salve, previe opportune verifiche termoigrometriche, soluzioni tecnologiche alternative;
- b) escursione termica, garantendo altresì il rispetto della vigente normativa in materia di efficienza energetica e utilizzo di fonti rinnovabili;
- c) fonti di rumore, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali;
- d) intromissione di animali, curando che, a tale scopo tutte le aperture di aerazione siano opportunamente protette con griglie o altri dispositivi idonei e che il sistema delle condutture e canalizzazioni sia realizzato e mantenuto a perfetta tenuta.

Art. 41 - Efficienza energetica dell'involucro

1. Tutti gli interventi dovranno tendere a ridurre il fabbisogno energetico e minimizzare i consumi energetici per il riscaldamento invernale e per il raffrescamento estivo, avvalendosi delle prestazioni dell'involucro dell'edificio e degli infissi e contenendo il surriscaldamento estivo degli edifici riducendo l'irraggiamento solare diretto all'interno dei locali, senza contrastare l'apporto energetico gratuito della radiazione solare nel periodo invernale, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Art. 42 - Requisiti termici ed acustici

1. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e certificati nel rispetto dei requisiti termici e acustici previsti dalle norme vigenti in materia. Più in generale qualsiasi intervento edilizio dovrà perseguire criteri di miglioramento delle prestazioni acustiche e termiche dell'edificio, ai sensi della normativa vigente in materia.
2. In materia di risparmio energetico, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso i competenti uffici comunali il progetto delle opere stesse corredate da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della normativa vigente.
3. I soggetti titolari dei progetti o delle opere individuate dalla normativa vigente in materia dovranno produrre la documentazione di clima e/o impatto acustico relativa.

Art. 43 - Impermeabilità e secchezza

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici e i muri perimetrali portanti devono essere intrinsecamente asciutti. Al di sotto del piano di calpestio interno, tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e rimanere asciutti.
2. Non sono ammessi locali primari e servizi igienici interrati. Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante all'edificio, possono essere destinati a locali primari se dotati di un'intercapedine areata di larghezza non inferiore a 30 cm che circondi i locali stessi per tutta la parte interessata mentre quella sottostante al piano di calpestio non potrà avere un'altezza inferiore a 60 cm. Le griglie di aerazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni o essere insicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso. I locali primari e accessori diretti posti al piano terreno, qualora non sovrastino un locale interrato o seminterrato, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato, con bocchette di aerazione non inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il pavimento, anche quando vi siano sottostanti locali interrati o seminterrati, dovrà essere sopraelevato di almeno 10 cm rispetto al piano di campagna circostante o rispetto alla quota stradale mentre per il recupero del patrimonio edilizio esistente, quando è consentito dagli strumenti della pianificazione urbanistica, è sufficiente che solo la quota di imposta delle aperture (porte e portefinestre) del piano terreno sia sopraelevata di almeno 10 cm rispetto al piano di campagna circostante. Nei suddetti locali, la parete finestrata deve avere un prospiciente spazio aperto del terreno circostante di profondità pari ad almeno 3 ml, misurati perpendicolaramente alla parete stessa, privo di muri, scarpate, ciglioni e simili di altezza superiore a 1,50 ml, con esclusione di recinzioni e opere di arredo esterno.
3. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le succitate soluzioni tecniche in rapporto alla conservazione e alla valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali e tecnologiche preesistenti; il progetto dovrà allora indicare le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

4. Il solaio di tutti i locali deve essere sempre posto a un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico qualora non esistano adeguati sistemi di sollevamento meccanico delle acque.

5. Nelle aree soggette alle norme per la difesa dai fenomeni alluvionali, sono osservate le prescrizioni degli atti di governo del territorio comunale e le disposizioni regionali in materia di rischio idraulico.

Art. 44 - Requisiti statici e antisismici

1. Gli interventi edilizi devono essere realizzati nel rispetto delle norme tecniche per le costruzioni approvate con decreto del M.I.T. del 17 gennaio 2018 (NTC 2018), pubblicate sulla GU Serie Generale n. 42 del 20/02/2018 e s.m.i.

2. Ai fini statici e antisismici si applicano:

- a) le norme della parte II, Capi I, II, IV, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- b) le norme del Titolo VI, Capo V, della L.R. 65/2014;
- c) le norme del D.P.G.R. 36/R del 2009.

e tutti gli aggiornamenti a tali discipline.

Art. 45 - Requisiti di sicurezza

1. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni, igiene, sicurezza antincendio, le prestazioni attese dagli obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito in materia di riduzione del rischio incidenti in ambiente domestico, nonché le norme tecnico-costruttive generali delle costruzioni di cui al Titolo III Capo VII, la costruzione di nuovi edifici e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno possedere le seguenti caratteristiche.

2. Gli accessi pedonali e carrabili dovranno di norma essere collocati in condizioni di massima sicurezza e visibilità; dalla pubblica viabilità fino all'interno dei fabbricati seguiranno un profilo altimetrico ordinato e uniforme, con percorsi il più possibile complanari, privi di ostacoli e adeguatamente illuminati.

3. I percorsi esterni e i marciapiedi devono essere pavimentati con materiali antiscivolo e antigelivi e i dislivelli raccordati con scale o rampe nel rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Eventuali gradini singoli inseriti entro percorsi lineari dovranno essere resi visibili attraverso l'impiego di materiali o cromatismi differenti.

4. Eventuali piccoli dislivelli interni sono superabili in punti identificabili, mediante gradini o con rampe, nel rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

5. L'apertura delle porte e degli sportelli delle eventuali attrezzature fisse di contenimento non dovrà ostruire gli spazi di circolazione. L'installazione di cancelli e infissi posti al piano terreno degli edifici con apertura verso spazi pubblici, aperti al pubblico o comunque non esclusivi, è consentita a condizione che gli stessi siano dotati di apertura a scorrere e aggetto massimo di 15 cm.

6. Tutti gli edifici devono essere tenuti in piena efficienza, ivi comprese le parti impiantistiche, in modo da garantire la pubblica e privata incolumità; in relazione alla destinazione, all'altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altre calamità, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

7. Tutti gli elementi accessori e di corredo degli edifici o degli spazi esterni (comignoli, canne fumarie, pensiline, tende, gazebo, pergolati, insegne etc.), devono essere dimensionati, costruiti e ancorati in modo da resistere alle sollecitazioni derivanti dalle loro condizioni di esercizio nonché dagli eventi atmosferici, anche violenti.

Art. 46 - Prevenzione incendi

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate le disposizioni vigenti in materia, secondo le caratteristiche dell'edificio stesso.
2. È richiesto il parere preventivo di conformità del progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività di cui all'elenco allegato al D.P.R. 151/2011.
3. Ai sensi del comma 1 dell'art. 4 del D.P.R. 151/2011, prima dell'inizio dell'attività, il titolare presenta una SCIA che produce gli stessi effetti giuridici dell'istanza per il rilascio del certificato di prevenzione antincendi (CPI); la stessa è corredata dall'asseverazione e dalla documentazione tecnica costituita dalle certificazioni/dichiarazioni probanti ai fini antincendio.

Art. 47 - Requisiti specifici dei locali ad uso residenziale - campo di applicazione

1. In relazione alla destinazione funzionale e in conformità con il D.M. 5 luglio 1975, sono definiti, nei successivi articoli, i parametri e i requisiti igienico-sanitari minimi dei locali di abitazione, da applicare esclusivamente agli interventi:
 - a) di nuova edificazione e addizione volumetrica;
 - b) di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e sostituzione edilizia;
 - c) sul patrimonio edilizio esistente che comportino cambio d'uso e variazione della destinazione funzionale dei singoli locali in una destinazione di maggior pregio rispetto a quella presente, con riferimento alle categorie dei locali di abitazione di cui al successivo art. 48.
2. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di cui sopra, salvo il rispetto di norme di settore sovraordinate, è consentito il mantenimento di condizioni in essere che non verifichino il pieno rispetto dei requisiti prescritti a condizione che:
 - a) non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico-sanitario, ovvero che l'intervento nel suo complesso consegua un miglioramento della stessa;
 - b) nei cambi d'uso, non sia trasformata la funzione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle categorie dei locali di abitazione di cui al successivo art. 48;
 - c) siano integralmente rispettati, per i soli interventi di recupero dei sottotetti, i requisiti previsti dalla L.R. 5/2010.
3. Negli interventi di recupero di un'originaria e documentata destinazione residenziale di unità immobiliari incluse in edifici a prevalente destinazione residenziale, è ammesso il mantenimento di condizioni che non verifichino il rispetto dei requisiti igienico-sanitari prescritti per le abitazioni, a condizione che:
 - a) sia recuperata l'originaria consistenza dell'unità immobiliare;
 - b) siano adottate tutte le possibili misure di miglioramento;
 - c) sia verificato il parametro di alloggio minimo, la dotazione minima in termini di superfici utili abitabili e un'altezza minima pari a 2,70 ml.
4. Solo quando il rispetto delle precedenti disposizioni risulti incompatibile con le esigenze di tutela, sono consentite deroghe per interventi di Manutenzione Straordinaria o di Restauro e di Risanamento conservativo su edifici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 o comunque classificati di rilevante valore storico e interesse documentale, come individuati nel vigente Piano Operativo. Per l'esercizio della deroga è necessario il parere favorevole dell'Azienda USL.

Art. 48 - Categorie dei locali di abitazione

1. I locali di abitazione, nel rispetto di quanto disposto dal D.M. 5 luglio 1975 e in relazione alla funzione e alle caratteristiche d'uso, si distinguono in:

- a) locali **primari**, quelli dotati di un diretto e regolare rapporto aeroilluminante e destinati a usi specifici quali camere da letto, soggiorni (compresa la zona cottura) e sale da pranzo, cucine, salotti, studi privati e altri locali assimilabili;
- b) locali **accessori diretti** quali servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala, ripostigli, guardaroba, stanze-armadi e altri locali assimilabili;
- c) locali **accessori indiretti** quelli che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali garage, cantine, lavanderie, locali di sgombero e altri locali assimilabili.

Art. 49 - Dimensionamento e caratteristiche degli alloggi e dei locali di abitazione

1. La Superficie Utile (SU) dell'alloggio, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, non dovrà essere inferiore alle dimensioni indicate dal vigente Piano Operativo per i singoli tessuti urbani, con l'obbligatorietà di una camera doppia e soggiorno con una superficie minima di 14 mq entrambi, oltre punto cottura e servizio igienico.

2. I monolocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie utile (SU) minima di 28 mq per una persona e di 38 mq per due persone; nel caso in cui la configurazione del vano presenti elementi di discontinuità e/o di separazione dovrà essere garantita un'apertura priva di infisso di almeno 4 mq e di larghezza non inferiore a 2 ml. La superficie complessiva dei locali accessori diretti non potrà essere superiore a 1/3 della superficie minima prevista per il monocale.

3. I monolocali, di cui al precedente comma 2, possono avere una superficie utile (SU) inferiore a 28 mq, fino al limite massimo di 20 mq, per una persona e inferiore a 38 mq, fino al limite massimo di 28 mq, per due persone dove sia soddisfatto il requisito di adattabilità in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al DM 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

- a) nei casi di locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di "RECUPERO" di cui all'art. 38 comma 3 e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

4. Fermo restando il rispetto del parametro di alloggio minimo di cui ai commi 1 e 2, per ciascun alloggio dovrà essere garantita una superficie utile non inferiore a 14 mq per abitante e per ognuno dei primi 4 abitanti e a 10 mq per ciascuno dei successivi come indicato nel DM 5 luglio 1975 e nella circolare del Ministero dell'Interno nr. 7170 del 18.11.2009.

5. I locali di abitazione devono garantire i requisiti minimi di superficie utile riportati nella tabella seguente:

Superfici minime e requisiti dei locali destinati ad abitazione		
Tipo di locali	Superficie utile (mq.)	Parametri da applicare
Camere da letto per una persona	9	Parametri dei locali primari
Camere da letto matrimoniale e soggiorni	14	
Cucine abitabili	9	
Soggiorno comprendente zona cottura	14 + 4	

6. Negli interventi di “NUOVA REALIZZAZIONE”, come definiti all’art. 36 comma 3, deve essere previsto un ripostiglio all’interno dell’abitazione, non inferiore a 1,50 mq di superficie utile.

7. È ammessa la realizzazione di un posto cottura in adiacenza al soggiorno, purché il collegamento con lo stesso abbia larghezza non inferiore a 2 ml e superficie complessiva non inferiore a 4 mq; in tal caso la verifica dei parametri fissati per i locali primari deve essere fatta rispetto alla superficie utile totale dei due vani.

8. Per i locali primari, limitatamente alla superficie di riferimento, la misura planimetrica minima per il lato minore non dovrà mai essere inferiore:

- a 2,50 ml negli interventi di “NUOVA REALIZZAZIONE”;
- a 2,00 ml negli altri tipi di intervento.

9. Negli interventi edilizi di “NUOVA REALIZZAZIONE”, come definiti all’art. 36 comma 3, gli alloggi devono essere provvisti di almeno un servizio igienico con una superficie minima di 4 mq incluso l’eventuale antibagno e con lato minimo non inferiore a 1,40 m.

10. Negli interventi edilizi di “RECUPERO”, come definiti all’art. 36 comma 3, gli alloggi devono essere provvisti di almeno un servizio igienico con superficie minima di 2,50 mq incluso l’eventuale antibagno e con lato minimo non inferiore a 1,20 m.

11. I locali adibiti a servizio igienico, di cui ai commi 9 e 10, devono possedere i requisiti minimi riportati nella tabella seguente:

Requisiti dei servizi igienici dei locali di abitazione	
Accesso	Divieto di accesso diretto da soggiorno, cucina o posto cottura, ammesso tramite antibagno
Dotazione sanitari per alloggio	Vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia, suddivisa anche in più locali purché riservati esclusivamente ai servizi igienici

12. Negli interventi edilizi di “RECUPERO” è possibile derogare dal divieto di accesso diretto dal soggiorno, cucina o posto cottura, di cui al precedente comma 11, qualora sia dimostrata l’impossibilità tecnica della realizzazione dell’antibagno.

13. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare, i valori minimi sono prescritti per il solo servizio igienico principale.

14. I corridoi devono avere una larghezza minima di 1,00 ml.

15. Gli interventi edilizi dovranno sempre rispettare quanto previsto dalla L. 13/89 e norme correlate.

16. Per gli edifici di valore storico architettonico, di rilevante valore storico e interesse documentale e quelli di matrice storica o storicizzati sono ammesse, previo parere favorevole dell’Azienda USL, deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie relative alle superfici minime ed ai requisiti dei locali di abitazione nei casi in cui il rispetto di quanto indicato nel presente articolo contrasti con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela definiti dal vigente Piano Operativo.

Art. 50 - Altezza dei locali di abitazione

1. L'altezza libera dei locali deve garantire i valori minimi riportati nella tabella seguente:

Altezze minime dei locali di abitazione				
Tipo di locali	Locali con altezza omogenea	Locali con altezza non omogenea		
	Altezza minima (ml.)	Altezza media (ml.)	Altezza minima (ml.)	Deroghe
Locali primari	2,70	2,70	2,40	Sono fatte salve le diverse disposizioni per i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010
Locali accessori diretti	2,40	2,40	2,00	
Locali accessori indiretti	2,10	2,10	1,90	

2. Le altezze dei locali primari, di cui al precedente comma 1, possono avere un'altezza interna inferiore a 2,70 ml, fino al limite massimo di 2,40 ml dove sia soddisfatto il requisito di adattabilità in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al DM 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

- a) nei casi di locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di "RECUPERO" di cui all'art. 36 comma 3 e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

3. Per gli edifici di valore storico architettonico, di rilevante valore storico e interesse documentale e quelli di matrice storica o storicizzati sono ammesse, previo parere favorevole dell'Azienda USL, deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie relative alle altezze dei locali di abitazione nei casi in cui il rispetto di quanto indicato nel presente articolo contrasti con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela definiti dal vigente Piano Operativo.

Art. 51 - Aerazione e illuminazione dei locali di abitazione

1. Ferme restando le disposizioni normative vigenti in materia di illuminazione e ventilazione naturale e meccanica controllata degli ambienti, la costruzione di nuovi edifici e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno possedere le seguenti caratteristiche.

2. Per ogni unità immobiliare del tipo plurivano di nuova costruzione o, ove esistente, soggetta ad addizione volumetrica, sostituzione edilizia o ristrutturazione edilizia ricostruttiva, deve essere garantita la ventilazione trasversale o obliqua, mediante aperture prospettanti su spazi liberi o su cortili. Non sono ammessi alloggi monolocale, anche a seguito di frazionamento o cambio d'uso, ad esclusione di quelli di tipo monolocale o bilocale. In caso di dimostrata impossibilità, in luogo della ventilazione trasversale o obliqua naturale, possono essere previsti sistemi ventilazione meccanizzata, tali da garantire idonee condizioni di comfort climatico (rispetto dei valori di ricambio d'aria imposti dalla normativa specifica di settore).

3. Per ciascun locale primario, l'ampiezza della finestra dovrà essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio (FLDm) non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile, verificata vuoto per pieno, non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento in caso di finestre a parete e a 1/12 per i locali sottotetto in caso di illuminazione conseguita tramite finestre piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).
4. Per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, da realizzarsi in applicazione della L.R. 5/2010, la superficie finestrata apribile minima potrà essere ridotta a 1/16 della superficie utile (SU).
5. Nei casi in cui le aperture finestrata dei locali primari siano del tipo a "mandolato" in cotto o a "graticcio" in doghe, la superficie utile alla verifica dei rapporti di cui ai commi precedenti sarà derivante dalla sommatoria di quella effettivamente libera al passaggio della luce.
6. Nei casi in cui le aperture finestrata dei locali primari siano coperte da sporgenze o arretrate rispetto al filo esterno dell'edificio (aggetti, velette, balconi, coperture ecc.) con profondità superiore a 120 cm, la superficie illuminante utile dovrà essere calcolata seguendo lo schema indicato in figura 1.
7. Fermo restando quanto indicato al comma 4, non è computabile nella superficie finestrata delle porte finestre, ai fini del rispetto dei requisiti di illuminazione, l'eventuale parte non trasparente. Salvo che non siano dotati di vetri come una normale porta finestra, i portoni di ingresso, anche se prospettanti direttamente con l'esterno, non contribuiscono all'illuminazione dei vani.
8. Il primo bagno deve essere aerato naturalmente o, in alternativa, può essere dotato di dispositivi di ventilazione forzata volti a garantire il ricambio dell'aria. I servizi igienici secondari, senza aperture, dovranno essere dotati obbligatoriamente di sistemi di aerazione forzata.
9. Gli spazi cottura, ricavati o meno in locale autonomo, devono essere adeguatamente muniti di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
10. Gli interventi sui locali esistenti devono tendere al miglioramento del rapporto aeroilluminante, ovvero non comportare peggioramento delle condizioni preesistenti.

L = lunghezza dell'aggetto superiore (ml)

p = proiezione dell'aggetto (ml) = $L/2$. Si calcola per
 $L > 120$ cm

a = superficie finestrata utile per 1/3 agli effetti
 dell'illuminazione (mq)

b = superficie utile agli effetti dell'illuminazione (mq)

La superficie finestrata utile (mq) è data da:

$$\mathbf{b + 1/3 a}$$

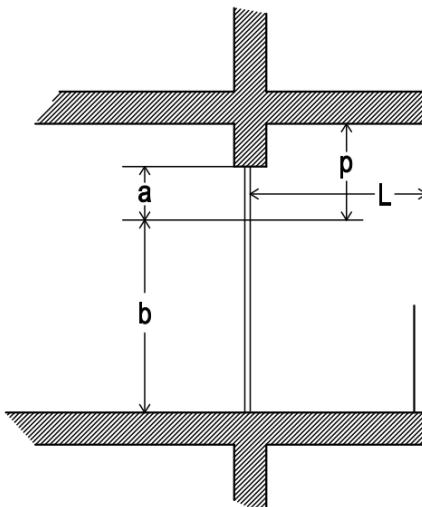


Figura 1 – Schema esplicativo per il calcolo della superficie illuminante utile

11. Per gli edifici di valore storico architettonico, di rilevante valore storico e interesse documentale e quelli di matrice storica o storicizzati sono ammesse, previo parere favorevole dell'Azienda USL, deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie relative all'aerazione ed illuminazione dei locali di abitazione nei casi in cui il rispetto di

quanto indicato nel presente articolo contrasti con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela definiti dal vigente Piano Operativo.

Art. 52 - Igiene edilizia per i locali destinati ad ambienti di lavoro ed alle diverse attività non residenziali

1. I requisiti igienico-sanitari di un ambiente di lavoro sono disposti dal Titolo II e allegato IV del Decreto Legislativo n. 81 del 9 aprile 2008 e dagli "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro" approvati con Delibera di Giunta Regionale nr. 211 del 28 febbraio 2022.
2. Per il recupero del patrimonio edilizio esistente, nei tessuti di antico impianto definiti dal vigente Piano Operativo, per rispettare i valori storici, architettonici, tipologici e culturali, i locali da destinare alle attività consentite dai vigenti strumenti urbanistici, nel rispetto della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al comma 1, debbono avere:
 - a) altezza utile (HU) dei locali di categoria 1 non inferiore a 2,70 m;
 - b) altezza utile (HU) dei locali di categoria 2 e 3 non inferiore a 2,40 m;
 - c) la superficie finestrata apribile può essere inferiore ad 1/8 ma non potrà essere peggiorativa rispetto alla situazione esistente;
 - d) per i locali ad uso commerciale (esercizi di vicinato) e ad artigianale di servizio l'altezza utile (HU) degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,20 m; almeno la medesima altezza utile deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
4. È facoltà del Comune avvalersi del parere dell'Azienda USL ai sensi dell'art. 141, comma 6 della L.R. n. 65/2014.
5. Per gli edifici di valore storico architettonico, di rilevante valore storico e interesse documentale e quelli di matrice storica o storicizzati sono ammesse, previo parere favorevole dell'Azienda USL e della UF PISLL, deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie dei locali destinati ad ambienti di lavoro ed alle diverse attività non residenziali, nei casi in cui il rispetto di quanto indicato nel presente articolo contrasti con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela definiti dal vigente Piano Operativo, fermo restando il rispetto delle destinazioni previste o consentite dallo strumento urbanistico.

Art. 53 - Requisiti specifici dei locali destinati ad attività turistico ricettive

1. In materia di turismo si rimanda alle disposizioni previste dalla L.R. 61/2024, dal relativo regolamento di attuazione, dall'allegato IV al D.Lgs. n. 81/2008 e quelle del presente Regolamento in materia di accessibilità e fruibilità degli edifici e degli spazi.

Art. 54 - Requisiti specifici dei locali destinati a costruzioni rurali e per agriturismo

1. In materia di attività agrituristiche e fattorie didattiche si rimanda alle disposizioni previste dalla L.R. n. 30/2003 e s.m.i., dal relativo regolamento di attuazione D.P.G.R. 46/R/2004, dall'allegato IV al D.Lgs. n. 81/2008 e quelle del presente Regolamento in materia di accessibilità e fruibilità degli edifici e degli spazi.

Art. 55 - Dispositivi di aggancio sui tetti

1. Sugli interventi riguardanti gli elementi strutturali delle coperture sia di edifici di nuova costruzione che di edifici esistenti, pubblici e privati, di qualsiasi tipologia e destinazione d'uso, si applicano le disposizioni del D.P.G.R. 75/R/2013, volte a garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in condizioni di sicurezza, alle quali si rimanda integralmente.
2. Sono esclusi da tale ambito di applicazione:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - b) i pergolati e le coperture di manufatti aventi carattere temporaneo riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 136, comma 2, lettera c) della L.R. n. 65/2014;
 - c) le coperture che non espongono a un rischio di caduta dall'alto da un'altezza maggiore di 2,00 ml, misurata dal punto più elevato rispetto al piano sottostante;
 - d) gli interventi impiantistici diversi da quelli definiti all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.G.R. 75/R/2013.
3. Le coperture prive di impianti tecnologici di qualsiasi tipologia, in cui il dislivello tra il punto più elevato della copertura e il piano di campagna naturale o artificiale sottostante non sia superiore a ml. 4, non richiedono misure preventive e protettive fisse o permanenti. In tali casi dovrà comunque essere redatto l'elaborato tecnico della copertura di cui all'art. 5 del D.P.G.R. 75/R/2013, indicante le misure sostitutive a quelle fisse o permanenti, da adottarsi per le successive manutenzioni della copertura.
4. Per gli interventi riguardanti edifici ricadenti nei tessuti di antico impianto individuati dal vigente Piano Operativo vigente, dovranno essere individuate soluzioni tecniche con un ridotto impatto visivo utilizzando preferibilmente dispositivi di ancoraggio puntuali del tipo "sottocoppo" o del tipo "ad anello girevole". Le soluzioni orizzontali flessibili potranno essere installate in posizioni non visibili dagli spazi pubblici.

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

Art. 56 - Passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche, dimensionali e funzionali previste dal D.Lgs. n. 285/1992 (Nuovo Codice della strada) e dal suo Regolamento di attuazione, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con idonea segnaletica.
2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è generalmente consentito da quello di minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando dimostrato dalla funzionalità viaria, sia interna sia esterna e comunque per un numero limitato di accessi; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito da idonei spazi interni, preferibilmente comuni, salvo comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. Qualora la realizzazione di passi carrabili determini la perdita di parcheggi pubblici, gli stessi dovranno essere monetizzati secondo i criteri definiti dall'Amministrazione Comunale.
4. Qualora l'accesso dei veicoli agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà. L'eventuale cancello a protezione della proprietà dovrà essere arretrato di almeno 5 ml dal filo esterno del marciapiede o, qualora non presente, dalla striscia di delimitazione della carreggiata, allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi.
5. È consentito derogare all'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi, nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.
6. La larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,50 ml e non superiore a 6,50 ml (larghezze maggiori saranno concesse, per comprovata necessità, nel caso di attività produttive). La distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 12 ml, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista e assentita dall'Ufficio Tecnico e dalla Polizia Municipale. La distanza del passo carrabile e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non può essere inferiore a 1 ml; la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 2 ml.
7. L'accesso agli spazi pubblici dovrà avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo. I proprietari che intendano attraversare i marciapiedi con veicoli per accedere ai propri immobili, oltre a chiedere la relativa autorizzazione, devono provvedere all'adeguata pavimentazione del tratto di marciapiede attraversato, secondo le prescrizioni fornite dall'Ufficio Tecnico. In ogni caso, il marciapiede non dovrà presentare alcuna discontinuità, quindi dovrà essere realizzata una rampa di raccordo tra la carreggiata stradale e il piano del marciapiede, costituita da una rampa di cordolatura della larghezza minore di 50 cm, completata agli estremi con elementi di raccordo; nella realizzazione si dovrà evitare che l'acqua piovana dei cortili fuoriesca sulla strada, mediante un'adeguata sistemazione delle soglie degli accessi carrabili.
8. Potranno essere prese in considerazione, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare l'accesso, soluzioni diverse da quelle sopra prospettate, previo parere dell'Ufficio Tecnico e della Polizia Municipale.

Art. 57 - Accessi ai parcheggi

1. Nelle nuove costruzioni, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, fatte salve norme vigenti e/o successive di carattere più restrittivo, le stesse devono:

- a) essere costituite da materiali antisdrucciolevoli di pendenza non superiore al 20%, con dimensioni minime della carreggiata pari a 5,50 ml nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia, 3 ml nei tratti a senso unico e 6 ml in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
- b) essere dotate di adiacenti percorsi pedonali larghi almeno 60 cm, scalinati o dentati per il transito dei pedoni, fatto salvo il caso in cui esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze, o in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;
- c) avere tratti in piano lunghi almeno 5 ml, da ricavare nello spazio privato, per il collegamento con lo spazio pubblico aperto, o con altro spazio riservato ai pedoni;
- d) avere corselli di distribuzione interna di dimensione minima pari a 6 ml;
- e) evitare che l'acqua piovana degli spazi pubblici fuoriesca nelle rampe, mediante un'adeguata sistemazione delle soglie degli accessi carrabili.

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art. 58 - Realizzazione e salvaguardia delle aree verdi

1. Negli interventi edilizi di "NUOVA REALIZZAZIONE", come definiti all'art. 36 comma 3 e negli interventi di modifica sostanziale delle aree verdi o scoperte è prescritta la riqualificazione delle aree scoperte pertinenziali, in coerenza con quanto riportato nella Legge 10/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani" e nelle "Linee guida per la gestione del Verde Urbano e prime indicazioni per una pianificazione sostenibile", Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare. Comitato per lo sviluppo del Verde Pubblico, 2017.
2. Le nuove realizzazioni delle aree di verde pubblico, nel rispetto del patrimonio naturale esistente, e in conformità alle condizioni ambientali in cui queste si sviluppano, dovranno essere progettate considerando come prioritario il loro inserimento nel sistema del verde urbano e periurbano del territorio comunale. Si dovrà garantire la qualità estetica e funzionale nonché la massima inclusione. Il progetto dovrà essere redatto da professionista abilitato con comprovata qualifica e competenza professionale e tecnico-scientifica nel campo del paesaggio e della progettazione del verde. Si dovranno prediligere soluzioni progettuali di tipo *Nature-Based Solution* (NBS) per gestire problemi derivanti dalla crisi climatica.
3. Nel caso di interventi edilizi di "NUOVA REALIZZAZIONE" ai sensi dell'art. 36 comma 3 relativi agli insediamenti residenziali, è fatto obbligo di prevedere un apposito locale, ovvero porzione di altri locali accessori, da destinare al ricovero degli attrezzi di giardinaggio. Detto locale dovrà risultare convenientemente integrato con l'edificio principale.
4. Per le aree scoperte di pregio dei tessuti di antico impianto e nelle aree di edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, di rilevante valore storico e interesse documentale e per quelli di matrice storica o storizzati, anche di valore minore, come individuati nel Piano Operativo vigente, si rinvia a eventuali disposizioni specifiche degli strumenti urbanistici. Fatto salvo quanto sopra, si dettano comunque le seguenti direttive per il restauro e la manutenzione delle suddette aree:
 - a. per la sistemazione di aree scoperte di edifici di interesse storico che originariamente costituivano un unico resede (con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti e simili) si dovrà perseguire il mantenimento o, se alterata, la tendenziale ricostituzione dell'originale sistemazione nei suoi elementi strutturali e nelle caratteristiche dimensionali;
 - b. la sistemazione esterna si dovrà intendere volta al ripristino filologico e alla restituzione spaziale dell'organizzazione originaria, secondo criteri di mantenimento delle relazioni che esistono tra manufatto edilizio e superficie inedificata connessa. Ogni intervento di sistemazione esterna delle pertinenze dovrà perseguire gli obiettivi di seguito indicati:
 1. recuperare la sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, le siepi e tutte le specie originarie;
 2. recuperare la pavimentazione esterna e i sistemi di recinzione qualora esistano ancora quelli originari, in mancanza provvedere al ripristino degli stessi con materiali e secondo tecniche tradizionali;
 3. recuperare gli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio quali, a titolo esemplificativo, fontane, pozzi, panchine, ninfei, tempietti, limonaie;
 - c. sistemare a verde, con la messa a dimora di specie autoctone tipiche del luogo, le aree che risulteranno libere per demolizione di superfetazioni o per eliminazione di strutture precarie.
5. È obbligatoria la tutela di elementi vegetali quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche o private o lungo i confini di proprietà individuati come elementi di valore storico o ambientale dagli atti di governo del territorio in virtù delle loro caratteristiche.

6. Gli interventi che prevedono l'abbattimento di alberature devono essere effettuati in conformità alla normativa vigente. Per tali interventi restano ferme le autorizzazioni eventualmente necessarie previste dal D.Lgs. 42/2004.

7. Nel rispetto della L. 10/2013 e della Legge regionale 19 marzo 2015, n. 30 "Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico - ambientale regionale" e fatti salvi eventuali limiti e prescrizioni per zone sottoposte a D.Lgs. 42/2004 è ammesso, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal vigente Piano Operativo, l'abbattimento degli alberi ad alto fusto appartenenti a specie non autoctone, solo nei casi in cui le stesse non rivestano carattere di monumento vegetale e previa autorizzazione ai sensi del Codice della Strada qualora le operazioni vengano svolte in prossimità di viabilità e spazi pubblici e nel rispetto della sicurezza di operatori e terzi.

8. Per progetti di aree verdi più complessi, sia pubblici che privati, è richiesto il coinvolgimento trasversale di più figure professionali (quali ad esempio il botanico, il paesaggista, l'agronomo, ecc.). Nella loro progettazione si dovranno seguire i seguenti criteri principali:

- progettazione orientata a una bassa esigenza gestionale;
- durabilità dell'opera nel tempo, riduzione impiego energetico per la costruzione ed in fase di esercizio;
- preferenza nell'uso di materiali ecocompatibili e di provenienza locale;
- scelte progettuali rivolte al risparmio dell'acqua;
- scelta di piante prevalentemente autoctone o naturalizzate nella fascia climatica di appartenenza del Comune ed utilizzo di materiale vivaistico di prima qualità;
- diversificazione delle specie al fine di ottenere maggiore stabilità biologica e minore incidenza di malattie e parassiti.

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Art. 59 - Sicurezza degli impianti

1. Ai sensi del D.M. 37/2008, gli impianti posti a servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, devono essere realizzati a regola d'arte da imprese abilitate e sono classificati come segue:
 - a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
 - b) impianti radiotelevisivi, antenne e impianti elettronici in genere;
 - c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense e di ventilazione e aerazione dei locali;
 - d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
 - e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione e aerazione dei locali;
 - f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
 - g) impianti di protezione antincendio.
2. Il progetto degli impianti, quando richiesto dalla vigente normativa di settore, dovrà essere allegato all'istanza di presentazione della pratica edilizia.
3. Ai sensi dell'art. 7 del D.M. 37/2008, al termine dei lavori l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati.

Art. 60 - Approvvigionamento idrico

1. Tutti gli interventi dovranno tutelare e preservare la qualità delle acque superficiali e sotterranee presenti nell'area, in particolare di quelle potabili, limitando i prelievi di acqua dal suolo e dal sottosuolo ed evitando gli sprechi, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
2. Ogni fabbricato di nuova costruzione o esistente deve essere provvisto di acqua potabile attinta, preferibilmente, dall'acquedotto pubblico e distribuita in modo proporzionale al numero dei locali primari e accessori diretti, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.
3. Oltre che dall'acquedotto pubblico, l'acqua può essere prelevata da falde freatiche o profonde; in tal caso l'utilizzo delle falde deve essere autorizzato dai competenti organi previo opportuni accertamenti e dopo avere acquisito i necessari pareri. Nel caso in cui l'approvvigionamento avvenga da pozzo privato, dovrà essere richiesta dichiarazione di potabilità da parte dell'Azienda USL.
4. L'impianto di approvvigionamento deve essere realizzato a regola d'arte secondo le disposizioni impartite dal gestore del servizio idrico e comunque in modo da non determinare impurità e alterare i caratteri organolettici dell'acqua. Nel caso in cui il fabbricato sia dotato di un doppio sistema di approvvigionamento (acquedotto pubblico più pozzo privato) o di impianti antincendio, tra le due tubazioni deve essere inserito obbligatoriamente un disconnettore in modo che l'acqua proveniente dall'impianto privato non rifluisca nel pubblico acquedotto.
5. Qualora non possa essere garantita una regolare erogazione, gli edifici devono essere dotati di idonee apparecchiature per l'accumulo e il sollevamento dell'acqua, compresi gli impianti a caduta, dimensionate in base all'utenza servita e senza possibilità di esclusione, in modo da garantire continuità di servizio. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici dovranno essere dotati di dispositivi per limitare i consumi. A titolo esemplificativo si indicano i seguenti:

- Vaso WC a ridotto consumo idrico/sciacquoni a basso flusso o a flusso differenziato;
- Rubinetteria a basso consumo;
- Docce a flusso ridotto;
- Riduttori di flusso;
- Frangiletto;
- Riduttori di pressione.

6. L'Amministrazione Comunale, o la società gestrice del servizio idrico, può imporre agli insediamenti industriali gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua. Qualora l'approvvigionamento avvenga contemporaneamente da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua dell'acquedotto.

Art. 61 - Tipologia delle acque di scarico

1. Per le definizioni e modalità di smaltimento delle acque di scarico provenienti da insediamenti civili e produttivi si fa riferimento alle disposizioni vigenti in materia ambientale e alle disposizioni specifiche per l'allacciamento alla pubblica fognatura e a eventuali prescrizioni che singolarmente possono essere imposte dall'Arpat, dal Comune, dall'Autorità Idrica Toscana o dall'ente gestore.
2. Gli scarichi degli insediamenti produttivi, o classificati tali, sono soggetti altresì alle norme e procedure delle disposizioni vigenti. Gli scarichi civili, o classificati tali, nocivi per la salute pubblica, dovranno adeguarsi alle prescrizioni e limiti eventualmente stabiliti con provvedimenti emessi dall'organo competente.

Art. 62 - Tipologia dei ricettori delle acque reflue

1. I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in:
 - a) pubblica fognatura, costituita da fognatura mista in cui è ammessa l'immissione sia delle acque meteoriche sia delle acque reflue (nere e saponose) o fognatura separata adibita esclusivamente alla raccolta di acque nere o di acque meteoriche;
 - b) ogni componente naturale ed artificiale nel sistema idrografico che contiene e convoglia acque meteoriche o di sorgente rappresentato nella cartografia della Regione Toscana e definito nel regolamento di cui all'art. 13 della L.R. n. 20/2006 (D.P.G.R. 46/R/2008) e s.m.i.;
 - c) suolo, costituito dall'insieme degli strati superficiali del terreno, utilizzati non solo come semplice scarico di acque reflue ma come mezzo di trattamento che sfrutta la naturale capacità depurante del terreno.

Art. 63 - Impianti di smaltimento delle acque meteoriche

1. Ciascun edificio deve essere dotato di distinti impianti atti a garantire la raccolta delle acque meteoriche e reflue. Per le acque meteoriche si dovrà tenere presente dei seguenti accorgimenti.
2. Le acque meteoriche potranno essere convogliate alla fognatura pubblica mista solo per mezzo di autonome canalizzazioni verticali (pluviali e/o colonne discendenti) e orizzontali (canalizzazioni di impianto). Tutte le canalizzazioni dovranno essere finite a perfetta tenuta e costituite da materiale idoneo, posto in opera secondo tecniche adeguate; gli allacciamenti alla fognatura pubblica dovranno essere eseguiti secondo le modalità definite dall'ente gestore.
3. Le condutture costituenti l'impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali devono essere di materiale resistente e impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero e ampiezza sufficiente per

ricevere e convogliare le acque fino al recapito finale. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili e altri spazi scoperti.

4. Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio; nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici, il tratto terminale (da terra fino a un'altezza di 4 ml) delle condutture, deve essere posto in opera entro cassette di isolamento interne in muratura o, altrimenti, se realizzato in ghisa, da terra fino ad un'altezza di 2 ml, essere il più aderente possibile alla parete. All'estremità inferiore di ogni calata, e/o lungo le condutture interrate nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture, devono essere installati pozzetti d'ispezione a interruzione idraulica. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre a un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale. Lo smaltimento può avvenire in pubblica fognatura, in acque superficiali, in dispersione nel suolo o con accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili. È vietato lo sversamento diretto degli scarichi sulla pubblica via.

5. È vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzi delle acque piovane, acque reflue di qualsiasi altra provenienza. La confluenza di acque piovane con altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.

6. Negli interventi edilizi di "NUOVA REALIZZAZIONE", come definiti all'art. 36 comma 3, deve essere privilegiato il reimpiego delle acque meteoriche per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, cassette per scarico wc e simili), oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi, salvo i casi in cui si presentino condizioni di dimostrata impossibilità.

7. Negli insediamenti produttivi che presentano oggettivo rischio di trascinamento, nelle acque meteoriche, di sostanze pericolose o di sostanze in grado di determinare effettivi pregiudizi ambientali (Tab. 5 All. 5 del D.P.G.R. 46/R/2008), la gestione delle acque meteoriche dilavanti è informata alla prevenzione del trasporto di sostanze solide sospese e della contaminazione di inquinanti; devono pertanto essere adottate tutte le misure atte a minimizzare il dilavamento da parte delle acque meteoriche delle superfici potenzialmente inquinanti.

Art. 64 - Impianti di smaltimento delle acque reflue

1. Ciascun edificio deve essere dotato di un idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue ove presenti.

2. Gli scarichi delle acque reflue provenienti dai fabbricati ricadenti negli ambiti serviti dalla fognatura pubblica devono obbligatoriamente confluire nella stessa con le modalità stabilite dall'Autorità Idrica Toscana e dall'ente gestore. In caso di dimostrata impossibilità di allaccio alla fognatura pubblica, dovranno essere utilizzati i sistemi di chiarificazione, depurazione e smaltimento previsti dalle vigenti disposizioni statali, regionali e dal Regolamento comunale in materia di scarichi fuori fognatura, cui si rimanda integralmente.

3. Nelle zone con presenza di pubblica fognatura mista, le acque nere devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in funzione del numero degli abitanti equivalenti (AE) corrispondenti all'edificio che vi recapita, le acque saponose devono essere convogliate in un pozzetto sgrassatore e poi nella fossa biologica; tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre a un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale. In tale pozzetto può essere consentita la confluenza delle acque reflue nere e saponose. Le canalizzazioni di scarico orizzontali e verticali dovranno avere caratteristiche tecniche (impermeabilità, diametro, resistenza, pendenza etc.) idonee alla funzionalità dell'impianto e garantire una tenuta ermetica, adeguata al normale uso. Il regime di velocità delle acque nelle canalizzazioni deve essere tale da evitare sia il deposito di materiale sia l'abrasione della superficie interna. Le tubazioni verticali devono di norma essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino, anche acusticamente, dagli ambienti interni (la collocazione esterna è ammessa solo in cavedi o altri spazi riservati). Prima di essere condotte al recapito finale le acque devono essere depurate

attraverso uno dei dispositivi previsti dalle vigenti disposizioni statali, regionali e dal Regolamento del gestore del SII.

4. Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, previa acquisizione dell'autorizzazione allo scarico fuori fognatura, le acque reflue (nere e saponose) dovranno essere depurate attraverso un sistema di trattamento primario come quello descritto per la zona servita da pubblica fognatura o con una fossa settica tipo Imhoff; successivamente al pretrattamento, dovrà essere realizzato un sistema di smaltimento dei liquami appropriato secondo quanto disposto D.Lgs. n. 152/2006, parte terza, della n. L.R. 20/2006, del D.P.G.R. 46/R/2008 e successive modifiche ed integrazioni. Fra tutti i sistemi impiantistici elencati nel Regolamento regionale, sono sempre preferibili quelli che favoriscono il recupero delle acque e che non necessitano dello sfruttamento di fonti energetiche.

5. La potenzialità dello scarico idrico per le abitazioni è pari a un abitante equivalente ogni 35 mq di superficie edificabile o edificata - SE (o frazione) negli edifici di civile abitazione; per gli edifici di grandi dimensioni, in cui abiti un numero ridotto di persone, lo scarico dovrà essere dimensionato sul numero effettivo degli utenti e adeguato nel caso in cui gli stessi aumentino, prevedendo impianti con sezioni in parallelo o altri accorgimenti. Per le attività di servizio, assimilate alle domestiche, si applicano i seguenti rapporti:

Abitanti equivalenti in relazione ai diversi usi	
Attività	Calcolo Abitante Equivalente
Albergo o complesso ricettivo senza ristorazione ad eccezione della prima colazione	AE = potenzialità ricettiva / 4
Albergo o complesso ricettivo con ristorazione	AE = potenzialità ricettiva / 2
Ristoranti, trattorie etc.	AE = (coperti + addetti) / 4
Bar, circoli, club, pub etc.	AE = frequentatori giornalieri / 15 + addetti / 6
Discoteche, sale da ballo, sale giochi etc.	AE = potenzialità ricettiva / 20 + addetti / 6
Cinema, teatro, stadi sportivi (spettatori), musei	AE = potenzialità ricettiva / 30 + addetti / 6
Case di riposo (senza cure mediche)	AE = degenti + addetti / 5
Uffici, esercizi commerciali	AE = addetti / 6 + frequentatori giornalieri / 30
Industrie e artigiani per i soli reflui derivanti da servizi	AE = addetti / 3
Scuole	AE = (alunni + addetti) / 5
Palestre e spogliatoi sportivi	AE = potenzialità ricettiva / 4

6. Gli scarichi di acque reflue domestiche fuori fognatura devono essere autorizzati dal Comune ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006, parte terza, della n. L.R. 20/2006, del D.P.G.R. 46/R/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

7. Potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue, diversi da quelli contemplati nel presente articolo, solo quando sia dimostrato che i medesimi conseguono livelli di depurazione non inferiori a quelli prescritti dalla normativa vigente in materia.

8. In tutti i casi in cui sia realizzato, modificato o parzialmente interessato l'impianto di smaltimento liquami, relativamente al corpo ricevitore utilizzato, la progettazione dovrà comportare la presentazione:

- a) della descrizione dell'impianto di smaltimento, da inserire nella relazione tecnica a corredo del progetto edilizio;
 - b) dello schema smaltimento liquami, corredata di apposita legenda, in cui sia riportato il percorso delle acque meteoriche e reflue (nere e saponose distinte), i dispositivi di depurazione e il ricettore finale;
 - c) della dimostrazione dei dimensionamenti e accorgimenti derivanti dal presente articolo;
 - d) di grafici esecutivi degli elementi che compongono l'impianto di smaltimento liquami (nel caso in cui non sia specificato in relazione ogni particolare dell'impianto stesso);
 - e) della relazione geologica dalla quale si evinca il massimo livello di falda e il tipo di terreno in cui si opera, nei casi di sub-irrigazione e sub-irrigazione con drenaggio.
9. I sistemi alternativi alla fognatura pubblica, dovranno essere concepiti e disposti in modo da poter essere agevolmente by-passati con un collegamento diretto alla rete fognaria, non appena tecnicamente possibile.
10. Nel caso di adozione di fosse settiche o Imhoff, il progetto dovrà essere corredata da una planimetria in scala 1:200 dell'area, con l'indicazione schematica dell'ubicazione del fabbricato, delle fosse settiche, del recapito finale dell'effluente delle stesse secondo la soluzione di smaltimento proposta e della presenza di pozzi, sorgenti e punti di presa, destinati al consumo umano, ai fini dell'individuazione delle relative zone di rispetto.

Art. 65 - Impianti di evacuazione fumi, vapori ed esalatori

1. Nei casi edili di "NUOVA REALIZZAZIONE" e di "RECUPERO", come definiti all'art. 36 comma 3, nonché per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento, i condotti di evacuazione di vapori o esalazioni (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, fosse biologiche, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o caminetti etc.) dovranno di norma avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio, in maniera che il deflusso dei gas, fumi, vapori o esalazioni non interessi le pareti degli edifici limitrofi.
2. Le prescrizioni di cui al comma 1 non si applicano nei soli casi di dimostrata impossibilità nell'esecuzione degli adeguamenti, salvo che ciò non contrasti con specifiche disposizioni di legge.
3. Per i locali destinati alla preparazione e alla somministrazione di alimenti e bevande, qualora non sia possibile realizzare canne fumarie con sbocco al di sopra della copertura, il tecnico progettista dovrà attestare e asseverare l'impossibilità tecnica di realizzare lo sbocco sopra il colmo del tetto. In tal caso dovrà essere installato un sistema alternativo di abbattimento di odori e fumi, il cui progetto, da depositare con la SCIA amministrativa, dovrà contenere l'asseverazione del tecnico progettista sull'abbattimento di odori e fumi, in base alla tipologia di alimenti trattati, tenendo conto delle attuali linee guida della Regione Toscana (Guida operativa per la prevenzione degli effetti negativi dei vapori e dei fumi negli ambienti di vita).
4. Il progetto di cui al precedente comma dovrà essere composto dai seguenti elaborati:
 - Relazione tecnica dettagliata;
 - Rappresentazione grafica dei sistemi tecnici utilizzati con la tipologia di impianti utilizzati anche in base al tipo di locale e all'utilizzo delle aperture in esso presenti.
5. Gli impianti termici installati successivamente al 31/08/2013 devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente; è possibile derogare, ossia scaricare a parete, nel caso:
 - a) di sostituzione di generatori di calore individuali che sono stati installati prima del 31/08/2013 e che scaricavano a parete o in canna collettiva ramificata;
 - b) in cui l'adeguamento dell'obbligo di cui al presente comma è incompatibile con norme di tutela degli edifici oggetto dell'intervento, adottate a livello nazionale o comunale;
 - c) in cui il progettista attesta e assevera l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco sopra il colmo del tetto.

6. Nei casi di deroga cui al comma 3 è obbligatorio installare generatori di calore a gas che, per valore di prestazione energetica e di emissioni, appartengono alle classi 4 e 5 previste dalle norme UNI EN 297, UNI EN 483, UNI EN 15502 e posizionare i terminali di tiraggio (distanze da finestre, balconi etc.) in conformità alla vigente norma tecnica UNI 7129-3 e successive integrazioni.

Art. 66 - Distribuzione dell'energia elettrica

1. Gli impianti elettrici devono essere progettati ed eseguiti in conformità alle norme specifiche in materia, secondo le vigenti disposizioni di sicurezza.
2. I progetti di costruzione devono prevedere il sistema di allacciamento concordato con il gestore della rete elettrica, con la sola esclusione degli edifici di civile abitazione con meno di 4 unità immobiliari in zone già elettrificate.
3. Per gli allacciamenti in media tensione, il progetto dovrà comprendere il manufatto della cabina elettrica. Per gli allacciamenti in bassa tensione, dovrà essere individuato un locale per la centralizzazione dei contatori.

Art. 67 - Requisiti infrastrutturali degli edifici

1. Negli interventi subordinati a permesso di costruire di cui all'art. 10 del DPR 380/2001 e all'art. 134 della LR 65/2014 e loro s.m.i. e come previsto all'art. 135-bis del D.P.R. n. 380/2001, gli edifici dovranno essere equipaggiati con:
 - a) un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio costituita da adeguati spazi installati e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete;
 - b) un punto di accesso, cioè un punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.
2. Negli interventi di nuova costruzione, negli interventi sottoposti a ristrutturazione importante e negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto dovranno essere previste tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici secondo quanto indicato art. 4 comma 1-bis del D.Lgs 192/2005 e s.m.i.
3. Si definiscono interventi sottoposti a ristrutturazione importante quelli definiti all'art. 2 comma 1 lettera l-vicies quater del D.Lgs 192/2005 e s.m.i..

Art. 68 - Centrali termiche

1. Per quanto attiene alle centrali termiche, dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle apposite leggi e regolamenti di esecuzione vigenti in materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse e al tipo di combustibile che s'intende utilizzare.

Art. 69 - Contatori

1. Per gli edifici di nuova costruzione, oppure oggetto di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva, nonché per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento, i contatori dei servizi pubblici sono installati al piano terra degli edifici, in un luogo facilmente accessibile, garantendo il rispetto delle specifiche normative in materia di sicurezza.

2. In alternativa a quanto sopra, i contatori saranno installati in nicchie compartimentate, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo, adiacenti fra loro, dotate di propria e idonea sportellatura a filo facciata apribile dall'esterno, ricavate nella recinzione delle aree di pertinenza e poste nei pressi dell'accesso al lotto edificabile.

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 70 - Campo di applicazione

1. Sono soggette alle prescrizioni del presente Capo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento a quelle prospettanti sulla pubblica via o su spazi pubblici o di uso pubblico, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi compreso il territorio rurale.
2. Le prescrizioni definite al presente Capo non si applicano:
 - a) agli edifici posti nei *"tessuti di antico impianto dei nuclei urbani"* (U1), negli *"altri tessuti urbani di antico impianto"* (U2) individuati dal Piano Operativo vigente, purché appartenenti a quelli di cui alla successiva lettera b);
 - b) agli edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, di rilevante valore storico e interesse documentale e a quelli di matrice storica o storicizzati, anche di valore minore, individuati nel vigente Piano Operativo;
 - c) nel caso di interventi di manutenzione ordinaria su infissi, facciate e coperture che non introducano nuovi materiali o finiture;
 - d) nel recupero di assetti preesistenti, opportunamente rilevabili o documentati;
 - e) nel caso di interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, notificati quali Beni culturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004, a condizione che l'intervento sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo;
 - f) per particolari fattispecie ed esigenze, esaurientemente documentate e puntualmente motivate, e fermo restando l'obbligo di adozione di tutti gli accorgimenti utili a garantire la mitigazione degli impatti generati e la necessità di preventiva verifica con acquisizione del parere dell'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 71 - Elementi decorativi a rilievo e zoccolature

1. Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata, frontistante vie e altri spazi pubblici, fino a un'altezza di 2,50 ml dal marciapiede, non devono presentare sporgenza superiore a 15 cm rispetto al piano verticale della facciata. Gli elementi posti ad altezza superiore potranno avere aggetti di dimensioni maggiori, con un massimo di 1,20 ml e comunque con un arretramento minimo di 50 cm dal filo interno del marciapiede.
2. Nel caso di mancanza del marciapiede, l'altezza minima dal piano di campagna naturale o modificato di dette parti aggettanti deve essere di 4,50 ml, con aggetto massimo di 1,20 ml e comunque con un arretramento minimo di 1 ml dalla carreggiata.
3. Gli zoccoli e in genere tutte le parti basamentali degli edifici, non potranno presentare sporgenza superiore a 8 cm rispetto al piano verticale della facciata e altezza minore di 60 cm; dovranno essere realizzati in materiale idoneo alla sua funzione, purché congruente con la tipologia edilizia ed il contesto, tali da migliorare la salubrità delle costruzioni.

Art. 72 - Aggetti di gronda e inserimento del cordolo sismico e/o della coibentazione

1. Per gli edifici esistenti, fatte salve specifiche disposizioni di legge o degli strumenti urbanistici, in relazione alla soluzione di gronda in caso di modifiche dovute all'inserimento di cordolo sismico e/o coibentazione termica si prevede quanto segue:

a) è consentita, in deroga agli indici di zona, l'introduzione del cordolo sismico in rialzamento dell'altezza esistente per un massimo di 20 cm a condizione che non sia stato precedentemente realizzato e purché ciò non comporti lo snaturamento delle caratteristiche compositive dei prospetti e la rottura degli allineamenti rispetto ai fabbricati contigui. Detto intervento non è cumulabile con altre forme di sopraelevazione previste dagli strumenti urbanistici.

In caso di facciata caratterizzata da elementi a faccia vista il cordolo dovrà essere realizzato omogeneizzando il paramento murario esterno esistente;

b) per l'inserimento di materiale coibente dovranno essere adottati accorgimenti tali da permettere che il maggior spessore dovuto alla coibentazione non risulti visibile nella parte terminale della gronda.

È preferibile utilizzare soluzioni tecniche che prevedono l'interruzione e sfalsamento dei travetti tra parte interna ed esterna del fabbricato, anche in aumento dell'altezza esistente corrispondente allo spessore della coibentazione.

Nel caso in cui la soluzione sopra descritta comporti la rottura degli allineamenti rispetto ai fabbricati contigui potrà essere adottata la soluzione che prevede di rastremare lo strato coibente sulla muratura perimetrale e sulla gronda, purché detta soluzione non comporti lo snaturamento delle caratteristiche compositive delle coperture dei fabbricati contigui.

2. È consentito il cumulo dell'aumento dell'altezza esistente nel caso di realizzazione sia del cordolo che della coibentazione, a condizione che ciò non comporti lo snaturamento delle caratteristiche compositive dei prospetti e la rottura degli allineamenti rispetto ai fabbricati contigui, e comunque fino a un massimo di 30 cm complessivi.

Art. 73 - Terrazze e balconi

1. La realizzazione di terrazze a sbalzo e balconi su facciate frontistanti vie e altri spazi pubblici è ammessa, previo parere favorevole del Settore Infrastrutture, al di sopra dell'altezza effettiva di 4,50 ml dal marciapiede, purché le parti aggettanti non sporgano sul suolo pubblico oltre 1,50 ml e non superino la larghezza del marciapiede.

2. Nel caso di mancanza del marciapiede, l'altezza minima dal piano di campagna naturale o modificato di dette parti aggettanti deve essere di 4,50 ml, con aggetto massimo di 1,50 ml e comunque con un arretramento minimo di 50 cm dalla carreggiata.

3. Le terrazze e i balconi saranno realizzati in modo tale da consentire lo scolo delle acque piovane; al fine di proteggerne la struttura, il bordo sarà dotato di gocciolatoio.

4. La realizzazione di terrazze non deve comportare una pregiudizievole alterazione della conformazione e della geometria della copertura. Sarà ammessa la realizzazione di una sola terrazza per unità immobiliare.

Art. 74 - Pensiline a sbalzo

1. Le pensiline a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio e/o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico, purché si inseriscano in maniera armonica nella facciata e nel contesto.

2. Le pensiline a sbalzo devono in ogni caso mantenere un'altezza libera non inferiore a 2,50 ml misurata dal marciapiede al punto più basso della tettoia, con un aggetto massimo dal piano verticale della facciata di 1,20 ml e comunque con un arretramento minimo di 50 cm dal filo interno del marciapiede. Nel caso di mancanza di marciapiede, dette parti aggettanti devono avere un arretramento minimo di 1 ml dalla carreggiata.

3. Le pensiline a sbalzo devono essere munite di appositi sistemi per la raccolta e il convogliamento alla fognatura delle acque piovane e non devono interferire con la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie o altri elementi di interesse pubblico.

Art. 75 - Verande

1. La realizzazione delle verande mediante chiusura di logge, balconi e terrazze costituisce modifica dell'involturo edilizio, mediante ampliamento volumetrico, ai sensi del D.P.G.R. 39/R/2018 e, qualora ammessa dagli atti di governo del territorio, è consentita alle seguenti condizioni:

- a) la tamponatura dovrà essere realizzata con struttura vetrata dotata di infissi apribili posti in corrispondenza delle aperture dei locali abitativi che si affacciano sulla veranda stessa, così da garantire il rispetto dei requisiti aeroilluminanti con riferimento alla superficie totale (costituita dalla somma della superficie netta di pavimento della veranda e di quella/e del/i locale/i abitativo/i) comunque non inferiore a 1/8.
- b) per i locali primari, che a seguito della realizzazione delle verande non risultano più direttamente illuminati, dovrà essere garantito anche il rispetto del valore di fattore luce diurna medio (FLDm) non inferiore al 2%;
- c) in nessun caso comporti l'alterazione dell'equilibrio architettonico e dei valori formali dell'edificio.

2. Nel caso di edifici condominiali, sono ammessi progetti riguardanti singole unità immobiliari, previo parere favorevole dell'assemblea di condominio, a condizione che la progettazione sia estesa all'intero edificio e sia dimostrato come l'intervento progettato, pur nella sua parzialità, ben s'inserisca nel contesto architettonico dell'immobile. Tale tipologia sarà vincolante per gli interventi successivi.

Art. 76 - Antenne televisive e parabole satellitari

1. Tutti i nuovi edifici composti di più unità immobiliari e gli immobili esistenti in caso di manutenzione straordinaria del tetto o di rifacimento del medesimo, si dovranno preferibilmente avvalere di impianti centralizzati per quanto concerne sia la ricezione televisiva tradizionale sia quella satellitare.

2. Le antenne e le parabole riceventi della radio e della televisione devono essere collocate sulla copertura degli edifici; sono ammesse collocazioni alternative quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura, a condizione che l'antenna o parabola sia del tutto invisibile dalla pubblica via. Non sono consentite collocazioni poste sulle facciate, terrazze, logge, balconi e qualsiasi altro elemento edilizio diverso dal tetto.

3. Le antenne e le parabole devono essere poste preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via e/o spazi pubblici, privilegiando soluzioni autoportanti senza controventature; è 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 dalle strade e/o da luoghi pubblici.

4. I cavi per il trasferimento del segnale dall'antenna e/o parabola alle singole unità immobiliari dovranno necessariamente esseri collocati all'interno dell'edificio. In caso di accertata impossibilità potranno essere individuate soluzioni tecniche che consentano di collocare esternamente in facciata i cavi, utilizzando tubi a sezione circolare di ridotta dimensione. Tali canalizzazioni si dovranno collocare in posizione tali da ridurre gli impatti visivi privilegiando posizionamenti in aderenza di elementi verticali esistenti quali ad es. pluviali o canne fumarie esterne. Il colore delle canalizzazioni si dovrà uniformare a quello delle facciate e/o degli elementi verticali presenti.

5. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno presentare una colorazione capace di minimizzarne l'impatto visivo ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

Art. 77 - Impianti tecnologici

1. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate e sulle facciate degli edifici, ad esclusione di quanto indicato al comma 2.
2. La collocazione di impianti tecnologici (quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili) è ammissibile a condizione che siano garantiti i requisiti precisati per ciascuna delle seguenti possibilità:
 - a) siano posizionati su coperture piane o in corrispondenza di cartelle o di murature emergenti dalla copertura, arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dai coni ottici limitrofi più significativi e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e garantirne il miglior inserimento nel contesto;
 - b) siano collocati sulla copertura di corpi edilizi minori e questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostri o comunque su spazi completamente interni all'edificio;
 - c) siano collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante la falda della copertura, schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
 - d) siano inseriti su terrazzi con parapetto pieno, qualora posti in facciate prospicienti la pubblica via o spazi pubblici, in modo che sia schermato il manufatto o comunque occultato alla vista con strutture di vario genere;
 - e) siano posti a terra su facciate non frontistanti vie ed altri spazi pubblici e siano occultati da appositi manufatti realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e garantirne il miglior inserimento nel contesto.
3. La collocazione di caldaie all'esterno dell'edificio è ammessa purché non visibile dalla pubblica via. In ogni caso si dovranno prevedere idonei elementi di schermatura, con materiali e cromie che si integrino con le caratteristiche e le finiture dell'edificio, finalizzati a minimizzarne la visibilità.
4. L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici sulle falde di coperture inclinate deve garantire i seguenti requisiti di dettaglio:
 - a) eventuali prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici;
 - b) complanarità degli elementi, anche appoggiati, rispetto al piano di copertura;
 - c) arretramento rispetto al filo di gronda con una distanza non inferiore a 50 cm dal filo e dal laterale di gronda;
 - d) localizzazione del punto di minore impatto architettonico-paesaggistico;
 - e) nei casi in cui, per accertata e documentata motivazione, la localizzazione degli impianti non possa essere individuata nei punti di minor impatto architettonico-paesaggistico, dovranno essere individuate soluzioni cromatiche (ed es. di colore rosso tipico dei manti copertura) che limitino tali impatti.
5. I serbatoi di accumulo o gli altri elementi accessori dei pannelli solari termici devono essere posti all'interno dei volumi costruiti.
6. Nei casi di impossibilità tecnica alla collocazione degli impianti tecnologici come indicato al precedente comma 2, gli stessi dovranno prevedere idonei elementi di schermatura con materiali e cromie che si integrino con le caratteristiche e le finiture dell'edificio.

Art. 78 - Serramenti esterni degli edifici

1. Tutte le porte che prospettino su strade pubbliche o su altri spazi destinati alla viabilità devono aprirsi in modo da non invadere lo spazio pubblico.
2. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere e altri simili affissi potranno aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno 2,50 ml dal marciapiede o, in mancanza di questo,

dal piano di campagna naturale o modificato. In alternativa è consentita l'installazione di infissi (persiane) scorrevoli lungo la facciata con una sporgenza massima di 15 cm.

3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 possono essere derogate solamente per gli edifici esistenti, per motivi di sicurezza, ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto.

4. Nei casi di inserimento di nuovi di serramenti esterni o di sostituzione di quelli esistenti si dovranno mantenere le caratteristiche tipologiche, tecnologiche e cromatiche caratterizzanti gli infissi già presenti, al fine di mantenere la coerenza delle facciate dell'edificio.

Art. 79 - Insegne di esercizio

1. Negli interventi edilizi di "NUOVA REALIZZAZIONE" o di "RECUPERO", come definiti all'art. 36 comma 3, le facciate dei fabbricati, quando i medesimi prevedano locali a destinazione commerciale o esercizi pubblici, dovranno prevedere adeguati spazi per le relative vetrofanie e insegne di esercizio.

2. Le vetrofanie e insegne dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi che caratterizzano la facciata quali, gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopraluci etc. e il loro aggetto non potrà superare i 15 cm rispetto al piano verticale della facciata.

3. Le insegne di esercizio devono essere contenute nel vano compreso tra gli stipiti e l'architrave, o immediatamente sopra lo stesso. La parte inferiore dell'insegna deve comunque trovarsi ad un'altezza da terra uguale o superiore a 2,50 ml.

4. Le insegne a bandiera, sia orizzontali che verticali, aggettanti sui marciapiedi, devono essere collocate ad un'altezza minima di 3 ml, misurata dal bordo inferiore; nel caso in cui l'insegna risulti aggettante sulla strada aperta al traffico veicolare, l'altezza minima dal piano stradale dovrà essere di 5 ml, sempre misurata dal bordo inferiore. La distanza dal bordo verticale esterno rispetto al filo della parete dell'edificio non può superare i due terzi dell'ampiezza del marciapiede, se presente e comunque non può essere superiore a 1,20 ml.

5. Al di sopra dei tetti degli edifici, sia piani che inclinati, sono ammesse solo insegne d'esercizio non alteranti la sagoma complessiva dell'edificio.

6. Non sono ammesse le insegne su pali collocati sul suolo pubblico e aperto al pubblico. Sono, altresì, vietate le insegne su pali collocati su suolo privato, laddove l'aggetto dell'insegna abbia la proiezione al di fuori dei confini di proprietà.

7. L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso essere quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguiendo il miglior equilibrio cromatico e architettonico con la medesima. È escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore, al fine di migliorare il comfort visivo e limitare al massimo l'inquinamento luminoso.

Art. 80 - Tende frangisole

1. Le tende da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata quali, gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopraluci etc. Le tende dovranno essere del tipo estensibile, del tutto prive di appoggi.

2. Le tende devono in ogni caso mantenere un'altezza libera non inferiore a 2,50 ml misurata dal marciapiede al punto più basso della tenda, con un aggetto massimo dal piano verticale della facciata di 1,20 ml e comunque con un arretramento minimo di 50 cm dal filo interno del marciapiede. Nel caso di mancanza di marciapiede, dette parti aggettanti devono avere un arretramento minimo di 1 ml dalla carreggiata. Nello stesso edificio, se sono presenti più attività, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.
3. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata. Sulle tende è consentita l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, purché sia assicurata la reciproca compatibilità.

Art. 81 - Numeri civici e cartelli indicatori

1. Negli interventi edili di "NUOVA REALIZZAZIONE", come definiti all'art. 36 comma 3, o di apertura di nuove porte di accesso ai fabbricati esistenti, il proprietario deve richiedere ai competenti uffici comunali il numero civico da applicarsi alle porte e/o accessi di qualsiasi genere che dall'area di circolazione immettono direttamente o indirettamente all'interno del fabbricato.
2. Tale numerazione sarà eseguita, di regola, con targhette di materiale, forma, dimensioni e colori uguali a quelle stabilite dal Comune.
3. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere i numeri civici, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati. In caso di demolizione di fabbricati che non debbano più essere ricostruiti, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, si dovranno notificare al Comune i numeri soppressi.
4. È riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità.
5. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere detti cartelli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati.

Art. 82 - Recinzioni e cancelli

1. Le recinzioni, nelle aree urbane interne al perimetro del Territorio Urbanizzato individuato dal vigente Piano Operativo, e fatto salvo quanto contenuto nello stesso, possono essere di separazione con vie o altri spazi pubblici oppure di divisione fra privati.
2. Le recinzioni potranno essere realizzate con:
 - a) recinzione metallica posta su basamento in muratura di altezza massima pari a 60 cm. L'altezza complessiva della recinzione, misurata dal livello del marciapiede o, in mancanza di questo, dal piano di campagna naturale o modificato, non può superare 2 ml;
 - b) rete metallica o altri materiali similari, purché sia assicurato un armonico e decoroso inserimento nell'ambiente circostante, comunque con altezza non superiore a 2 ml;
 - c) nei casi di terreni in forte pendio sono ammesse altezze massime di 2,5 ml.
3. È consentito mantenere, in caso di opere di manutenzione e previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico comunale, le recinzioni esistenti purché si tratti di opere legittimamente autorizzate e che le caratteristiche edilizie e costruttive assicurino un corretto inserimento nel contesto d'inserimento.

4. In tutti i casi in cui le recinzioni saranno in muratura piena, ad integrazione/ripristino di quelle esistenti, potranno:

- a) essere in pietra e/o mattoni faccia vista o intonacato al civile e tinteggiato con colori idonei, al fine di non produrre disarmonia con l'ambiente circostante;
- b) in corrispondenza degli incroci viari, al fine di garantire maggiore sicurezza, potranno essere richieste soluzioni che garantiscano una migliore visibilità, nel rispetto del D.Lgs. 285/1992.

5. I manufatti di fondazione della recinzione devono insistere esclusivamente in area privata, restando le aree pubbliche e di uso pubblico totalmente libere in modo da non danneggiare gli esistenti servizi pubblici interrati e non precludere la possibilità futura di installazione o di adeguamento.

6. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni, deve avvenire tramite cancelli di ingresso e/o passi carrabili secondo quanto definito al precedente articolo 56, salvo casi particolari di impossibilità tecnica da valutare con l'Ufficio Tecnico e la Polizia Municipale.

7. Le recinzioni dei complessi edilizi nel territorio rurale, che non possono suddividere un resede in origine unitario, dovranno possedere le seguenti caratteristiche:

- a) dovranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante;
- b) rete metallica oppure in legno, purché sia assicurato un armonico e decoroso inserimento nell'ambiente circostante. Le recinzioni in rete metallica non potranno essere superiori a 2,20 ml e prevedere la contestuale messa a dimora di siepi realizzate con specie locali e autoctone o naturalizzate. Le recinzioni in legno non potranno essere superiori a 1,50 ml.
- c) nei casi di utilizzo di recinzioni in legno, del tipo a staccionata con montanti, corrimano e traverse, è consentito l'uso della rete metallica, con altezza non superiore a quella del corrimano, che dovrà essere mitigata con la messa a dimora, in aderenza, di siepe sempreverde o formazioni vegetali di specie autoctone tipiche dei luoghi la cui altezza non potrà superare 1,80 ml;
- d) recinzioni in muratura solo ad integrazione di quelle legittimamente esistenti.

8. Le recinzioni dei fondi agricoli, consentite qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi riconducibili all'attività agricola, quali la protezione delle colture o della fauna allevata, oltre a quelle previste da normative sovraordinate per impianti tecnologici oppure per la regolamentazione dell'attività venatoria (come nel caso di aree per l'addestramento dei cani e fondi chiusi), dovranno possedere le seguenti caratteristiche:

- a) rete metallica non plastificata a maglie con passo variabile, di altezza non superiore a 1,80 ml, senza opere murarie, sostenuta da pali in legno semplicemente infissi al suolo. Nei casi di terreni a forte pendio, quando le aree da proteggere si trovino a valle della recinzione, sono consentite altezze massime fino a 2,20 ml;
- b) le recinzioni devono prevedere, per un'altezza non inferiore a 50 cm da terra, una maglia di almeno 15 cm x 15 cm finalizzata al passaggio della fauna di piccole e medie dimensioni;
- c) è consentito l'interramento della recinzione per una profondità massima di 40 cm;
- d) nei casi di recinzioni di perimetro superiore a 150 ml, l'accessibilità pedonale deve essere garantita attraverso varchi di larghezza minima 1,00 m a distanza di 150 ml. Dovrà comunque essere consentito l'uso pubblico della viabilità minore lungo la rete escursionistica e della sentieristica;
- e) i varchi carrabili dovranno essere realizzati:
 - con griglie metalliche tubolari atte ad impedire il passaggio di ungulati;
 - con cancelli in legno a struttura lineare, preferibilmente con adeguata apertura/chiusura a molla.
- f) i varchi pedonali dovranno essere realizzati con cancelli in legno a struttura lineare con adeguata apertura/chiusura preferibilmente a molla;
- g) è consentito l'utilizzo di recinzioni con cavi elettrificati nel rispetto dell'altezza massima consentita;

h) lungo i tratti di viabilità pubblica e/o storica è vietata l'installazione di recinzioni che siano poste ad una distanza inferiore a 5 ml dalle stesse e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/1992 e s.m.i. Lungo tali tratti è comunque consentita l'installazione di una staccionata in legno con le caratteristiche indicate al precedente comma 7 lettera c). L'altezza massima della staccionata e della relativa siepe non potrà essere superiore a 1 ml. Lo spazio netto tra il limite della sede stradale ed il limite esterno della siepe, quale ultimo elemento prospiciente la strada, non potrà essere inferiore a 1,50 ml. Nei tratti di strada in curva dovranno comunque essere salvaguardate le distanze delle visuali libere come previsto dal D.Lgs. 285/1992 e s.m.i.

Art. 83 - Criteri generali di tutela

1. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni di coperture, ovvero di ristrutturazioni parziali, la pendenza delle falde non potrà superare il 30%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti.
2. Nel caso di realizzazione di volumi tecnici e impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista per l'edificio, i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui dovrebbero inserirsi.
3. L'utilizzazione dei sottotetti è ammessa con le limitazioni previste dagli strumenti della pianificazione urbanistica per le singole classi di intervento. Gli eventuali locali sottotetto così ricavati potranno essere adibiti ad abitazione solo quando rispettino le prescrizioni di carattere igienico-sanitario contenute nel presente Regolamento, negli atti di governo del territorio e nelle norme regionali vigenti per il recupero abitativo dei sottotetti.
4. Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici ricadenti nei "tessuti di antico impianto dei nuclei urbani" (U1) e negli "altri tessuti urbani di antico impianto" (U2) e per gli edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, di rilevante valore storico e interesse documentale e a quelli di matrice storica o storicizzati, anche di valore minore, individuati nel vigente Piano Operativo, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione locale in genere.

CAPO VI - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO – CRITERI DI TUTELA SPECIFICI

Art. 84 - Campo di applicazione

1. Qualsiasi intervento su edifici ricadenti nei “*tessuti di antico impianto dei nuclei urbani*” (U1) e negli “*altri tessuti urbani di antico impianto*” (U2) e per gli edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, di rilevante valore storico e interesse documentale e per quelli di matrice storica o storicizzati, anche di valore minore, individuati nel vigente Piano Operativo, è soggetto alle prescrizioni del presente Capo, al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del territorio, sia per quanto riguarda il tessuto urbano storicizzato che per quanto attiene il territorio aperto.
2. Per conseguire i fini di cui al comma 1, il presente Regolamento prescrive criteri progettuali, materiali e tecniche di intervento, distinguendo tra le varie parti omogenee dell’edificio e tra i singoli elementi che le costituiscono, secondo la seguente articolazione:
 - a) Coperture:
 - 1) conformazione delle coperture;
 - 2) manti di copertura;
 - 3) abbaini e lucernari;
 - 4) canne fumarie, comignoli;
 - 5) aggetti di gronda;
 - 6) canali di gronda e pluviali;
 - 7) antenne e parabole della radio, della televisione e della telefonia mobile;
 - 8) pannelli solari, pannelli fotovoltaici e altri impianti tecnologici simili;
 - b) Superfici di facciata:
 - 1) composizione architettonica delle facciate;
 - 2) intonaci;
 - 3) elementi decorativi a rilievo e zoccolature;
 - 4) tinteggiature;
 - 5) serramenti esterni;
 - 6) impianti tecnologici di facciata;
 - 7) aree scoperte;
 - 8) muri di cinta e recinzioni.
3. Sugli edifici notificati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 prevale, comunque, il parere dell’ente preposto alla tutela del vincolo.

Art. 85 - Conformazione delle coperture

1. È di norma vietato sostituire le coperture esistenti con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora occorra procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, ripristinando il carattere tradizionale per forme e materiali.
2. Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell’edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell’edificio e del contesto.
3. Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di lucernari o simili) saranno ammesse, previo il nullaosta preventivo della

Commissione Tecnica Comunale, solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.

4. Non è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture.

Art. 86 - Manti di copertura

1. I manti di copertura tipici della tradizione toscana sono quelli costituiti da:

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

2. I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.

3. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati.

Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire:

- a) con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;
- b) mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi embrici e coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

4. Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in embrici e coppi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.

5. Per la realizzazione di sfiati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate (fraticini). Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura adeguata al contesto.

6. Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.

7. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui ai commi precedenti solo in casi del tutto particolari e sempre che la previsione di progetto sia adeguatamente motivata.

8. Nel caso di edifici di recente costruzione e quelli non classificati di valore storico architettonico, di rilevante valore storico e interesse documentale e a quelli di matrice storica o storicizzati, anche di valore minore, individuati nel vigente Piano Operativo, i manti di copertura che, per quanto originari, siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione locale potranno essere modificati e sostituiti con il tradizionale manto in embrici e coppi o altro tipo manto che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.

9. I manti degli edifici con copertura piana, quando siano mantenuti, devono intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

Art. 87 - Abbaini e lucernari

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

2. La costruzione di nuovi 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:

- a) non contrastino con altre norme del presente Regolamento e del vigente Piano Operativo e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali;

- b) siano correttamente inserimenti architettonicamente in relazione alla tipologia del fabbricato e alla copertura.
3. Nella costruzione di nuovi lucernari devono essere rispettate le seguenti tipologie e requisiti:

Tipologia	N° massimo
Lucernari necessari per requisiti aeroilluminanti di locali sottotetto adibiti ad abitazione	Uno per ogni unità immobiliare
Lucernari necessari per consentire l'agevole accesso alla copertura o ventilazione del piano sottotetto nel quale non siano presenti locali di abitazione	Uno per edificio, con un'apertura avente una superficie libera di passaggio non inferiore a 0,50 mq, con lato inferiore di larghezza minima di 70 cm;

4. Le loro dimensioni saranno in funzione dei rapporti minimi di illuminazione ammessi per i locali sottostanti.
5. I lucernari non devono interferire con le strutture principali di copertura e devono essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml dalla linea di gronda, le dimensioni degli stessi dovranno essere previste in funzione delle strutture del coperto (interasse travetti) e non dovranno essere superiore a due ordini dell'orditura secondaria originale; la loro lunghezza lungo la falda di copertura non può superare 1,50 ml. Per detti lucernari sono categoricamente escluse superfici vetrate di tipo riflettente.
6. Per quanto attiene ai 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.

Art. 88 - Canne fumarie e comignoli

1. 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 o in laterizio o, comunque, trattati in modo adeguato al contesto e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici che rivestono equiparabile carattere.
2. Nel caso di più comignoli deve preferirsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.
3. 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).
4. Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme e i materiali. È in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento o altro materiale estraneo alla tradizione, nonché di torrini con forma a H di qualsiasi materiale essi siano.
5. Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli e i torrini esalatori.
6. 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 poste sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.
7. 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 disturbi visivo 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.

8. In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura e dovrà essere realizzata o rivestita di muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce; in alternativa, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.
9. Canne fumarie costituite dal solo condotto di acciaio o altro materiale nonché con caratteri costruttivi difformi da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che siano del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.
10. È in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.
11. Le prescrizioni definite ai commi precedenti si applicano anche agli edifici non indicati al precedente art. 84.
12. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici civili alimentati a combustibile liquido o solido di potenzialità termica superiore a 35 kW, e degli impianti termici costituiti da forni da pane o di altre imprese artigiane la cui superficie interna sia superiore a 1 mq, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui all'allegato IX al Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 152.
13. Le canne fumarie ed i camini di tutti gli impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido di potenzialità termica inferiore a 35 kW, inclusi gli impianti termici costituiti da forni da pane o di altre imprese artigiane la cui superficie interna sia inferiore a 1 mq, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni delle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto ed alle prescrizioni dei punti successivi del presente regolamento previste per gli impianti a combustibile gassoso.
14. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso la cui potenzialità termica sia inferiore a 35 kW devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto.
15. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici civili alimentati a combustibile gassoso di potenzialità termica superiore a 35 kW, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui all'allegato IX al Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 152. Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni delle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto.
16. I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste ai sensi della normativa di settore, dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio rispettando la distanza dagli edifici contermini prevista per gli impianti termici a combustibile gassoso.

Art. 89 - Aggetti di gronda

1. Gli aggetti di gronda 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.
2. La modifica di aggetti di gronda è consentita:
 - a) in corrispondenza di sopraelevazioni o superfetazioni e 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.

- b) per l'inserimento di materiale coibente. Dovranno essere adottati accorgimenti tali da permettere che il maggior spessore dovuto alla coibentazione non risulti visibile nella parte terminale della gronda. È preferibile utilizzare soluzioni tecniche che prevedono l'interruzione e sfalsamento dei travetti tra parte interna ed esterna del fabbricato, anche in aumento dell'altezza esistente corrispondente allo spessore della coibentazione. Nel caso in cui la soluzione sopra descritta comporti la rottura degli allineamenti rispetto ai fabbricati contigui potrà essere adottata la soluzione che prevede di rastremare lo strato coibente sulla muratura perimetrale e sulla gronda, purché detta soluzione non comporti lo snaturamento delle caratteristiche compositive delle coperture dei fabbricati contigui e non risulti incompatibile con il valore storico-architettonico dell'edificio.
3. È in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione, quali, ad esempio, travetti in cemento in luogo dei tipici correnti lignei sagomati, scempiati di laterizio forato in luogo dei tradizionali elementi in laterizio pieno (campigiane) trattenuti da seggiola lignea, perlinati in luogo di tavolati e altre simili incongrue sostituzioni.

Art. 90 - Canali di gronda e pluviali

1. I canali di gronda e i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia con finitura del tipo "finto rame" o verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio. È categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

Art. 91 - Antenne televisive, antenne CB, parabole satellitari e altri dispositivi di radio trasmissione

1. Nei casi di manutenzione straordinaria del tetto o di rifacimento del medesimo, gli edifici si dovranno avvalere di impianti centralizzati, per quanto concerne sia la ricezione televisiva tradizionale sia quella satellitare, collocati obbligatoriamente sulla copertura.

2. Le antenne e le parabole riceventi della radio e della televisione devono essere collocate sulla copertura degli edifici; sono ammesse collocazioni alternative quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura, a condizione che l'antenna o parabola sia del tutto invisibile dalla pubblica via. Non sono consentite collocazioni poste sulle facciate, terrazze, logge, balconi e qualsiasi altro elemento edilizio diverso dal tetto.

3. Le antenne e le parabole devono essere poste preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via e/o spazi pubblici, privilegiando soluzioni autoportanti senza controventature; è 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 dalle strade e/o da luoghi pubblici.

4. I cavi per il trasferimento del segnale dall'antenna e/o parabola alle singole unità immobiliari dovranno necessariamente esseri collocati all'interno dell'edificio. In caso di accertata impossibilità potranno essere individuate soluzioni tecniche che consentano di collocare esternamente in facciata i cavi utilizzando tubi a sezione circolare di ridotta dimensione. Tali canalizzazioni si dovranno collocare in posizione tali da ridurre gli impatti visivi privilegiando posizionamenti in aderenza di elementi verticali esistenti quali ad es. pluviali o canne fumarie esterne. Il colore delle canalizzazioni si dovrà uniformare a quello delle facciate e/o degli elementi verticali presenti.

5. L'utilizzo di canalizzazioni esterne è consentito soltanto su facciate non frontistanti vie ed altri spazi pubblici.

6. Non sono consentite le installazioni di antenne CB o di altri dispositivi di radio trasmissione-ricezione fatto salvo i dispositivi di ricezione internet di limitate dimensioni.

Art. 92 - Pannelli solari, pannelli fotovoltaici e altri impianti tecnologici simili

1. Sugli edifici ricadenti nei “*tessuti di antico impianto dei nuclei urbani*” (U1) e negli “*altri tessuti urbani di antico impianto*” (U2) e per gli edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, di rilevante valore storico e interesse documentale e a quelli di matrice storica o storicizzati, anche di valore minore, è consentita l’installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici nel rispetto di quanto indicato dal vigente Piano Operativo.
2. Per l’installazione di impianti solari termici e fotovoltaici, salvo quanto indicato nel vigente Piano Operativo, è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture degli edifici dei corpi edilizi secondari, più bassi e meno visibili, allo scopo di minimizzarne l’impatto.
3. Gli impianti a terra devono essere realizzati in modo tale da non pregiudicare la reversibilità dei terreni.
4. Per i pannelli solari termici non è consentita l’installazione a vista di serbatoi di accumulo.
5. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate ad esclusione di quanto indicato al comma 7.
7. La collocazione di impianti tecnologici (quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili) è ammissibile a condizione che siano garantiti i requisiti precisati per ciascuna delle seguenti possibilità:
 - a) siano posizionati su coperture piane o in corrispondenza di cartelle o di murature emergenti dalla copertura, arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dai coni ottici limitrofi più significativi e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e garantirne il miglior inserimento nel contesto;
 - b) siano collocati sulla copertura di corpi edilizi minori e questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell’edificio principale e prospettino su chiostri o comunque su spazi completamente interni all’edificio;
 - c) siano inseriti su terrazzi con parapetto pieno, qualora posti in facciate prospicienti la pubblica via o spazi pubblici, in modo che sia schermato il manufatto o comunque occultato alla vista con strutture di vario genere;
 - d) siano posti a terra su facciate non frontistanti vie ed altri spazi pubblici e siano occultati da appositi manufatti realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e garantirne il miglior inserimento nel contesto.
8. La collocazione di caldaie all'esterno dell'edificio è ammessa purché non visibile dalla pubblica via o dai coni ottici limitrofi più significativi. In ogni caso si dovranno prevedere idonei elementi di schermatura, con materiali e cromie che si integrino con le caratteristiche e le finiture dell'edificio, finalizzati a minimizzarne la visibilità.

Art. 93 - Composizione architettonica delle facciate

1. In generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni e alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario ed i rapporti metrici degli elementi architettonici.
2. Quando la facciata sia stata interessata da modifiche e alterazioni incongrue, sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.
3. La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi e ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa, se consentite dal

vigente Piano Operativo, solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.

4. Non è ammessa la realizzazione di terrazze a sbalzo e balconi su facciate frontistanti vie e altri spazi pubblici.
5. È ammessa la realizzazione di pensiline a sbalzo su facciate frontistanti vie e altri spazi pubblici previo nullaosta preventivo della Commissione Tecnica Comunale.
6. Negli interventi sulle facciate vanno eliminati tutti gli elementi incongrui quali: fili di impianti fuori norma ed i relativi supporti, insegne al neon o scatolate luminose a bandiera o di altro tipo se non coeve all'edificio e strettamente connesse alla sua architettura.

Art. 94 - Intonaci

1. Ogni intervento sulle facciate dovrà, di norma, privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.
2. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.
3. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.
4. Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura e in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni di cui al successivo articolo, non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.
5. Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchie targhe stradali, lapidi commemorative e indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile sopra l'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo o altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che siano non pertinenti con l'impianto originale della facciata.
6. Al fine di risolvere situazioni di degrado, l'eliminazione di porzioni localizzate di intonaco pericolante derivanti da procedure di somma urgenza dovrà essere necessariamente integrata secondo quanto indicato al comma 2.
7. È consentito l'uso di intonaci termici nel rispetto di quanto previsto dal vigente Piano Operativo.

Art. 95 - Elementi decorativi a rilievo e zoccolature

1. Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata, frontistanti vie e altri spazi pubblici, fino a un'altezza di 2,50 ml. dal marciapiede/piano stradale, non devono presentare sporgenza superiore a 15 cm rispetto al piano verticale della facciata. Gli elementi posti ad altezza superiore potranno avere aggetti di dimensioni maggiori, con un massimo di 80 cm.
2. Le parti basamentali dovranno possedere sporgenza, altezza, caratteristiche dei materiali e finiture cromatiche che si inseriscono correttamente con le caratteristiche, i materiali ed i colori della facciata evitando l'utilizzo di materiali e finiture non consoni con la facciata. In presenza di facciate intonacate le parti basamentali dovranno necessariamente essere realizzate con materiali la cui finitura si armonizzi con il resto della facciata, sia per caratteristiche che per colore.

3. In presenza di facciate in laterizio faccia-vista, le parti basamentali dovranno possedere la stessa tessitura della facciata. Sono consentite parti basamentali intonacate soltanto in presenza di facciate intonacate.

Art. 96 - Tinteggiature

1. Le parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie etc.) devono essere tinteggiate.
2. La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli della tradizione toscana locale.
3. Sono escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorché traspiranti) e gli acrilici in genere nonché i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plasticini, graffiati e simili).
4. In generale il materiale e la tecnica da impiegare, ovviamente tra quelle ammesse, dovranno essere analoghi a quelli originari o storizzati. Altrettanto dicasi per i colori e i toni della tinteggiatura.
5. Il colore da impiegarsi, di norma, sarà scelto a seguito di idonei saggi e accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata nelle zone maggiormente protette dagli agenti atmosferici come ad es. il sotto gronda. 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 generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storizzata della facciata e del contesto, utilizzando tonalità non eccessivamente marcate.
6. Tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) dovranno, di norma, prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato etc.).
7. La colorazione delle facciate dovrà essere concordata con l'Ufficio Urbanistica Edilizia sulla base di una pluralità (minimo tre) di colori proposti di adeguate dimensioni che rappresentino anche la diversificazione cromatica degli elementi architettonico-decorativi di cui al comma precedente.
8. All'atto del tinteggio di un edificio vanno individuati tutti gli elementi anomali (insegne, fili, ferri, zoccolature) non in accordo all'architettura prevedendone l'eliminazione, ove possibile il tutto concordato con l'Ufficio Urbanistica Edilizia.

Art. 97 - Insegne di esercizio

1. Le vetrofanie e insegne dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata quali, gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopraluci etc.
3. Le insegne di esercizio del tipo frontale devono essere contenute nel vano compreso tra gli stipiti e l'architrave e la parte inferiore della stessa deve comunque trovarsi ad un'altezza da terra uguale o superiore a 2,50 ml. Lo spessore del cassonetto dovrà essere contenuto all'interno del vano dell'apertura senza superare il filo esterno degli stipiti e dell'architrave.
4. Nei casi in cui l'insegna frontale non possa essere contenuta tra gli stipiti e l'architrave, può essere installata oltre i limiti e montata sopra la linea di intradosso dell'architrave, purché sia realizzata non a cassonetto. L'insegna può essere realizzata su pannellatura il cui colore di fondo si dovrà uniformare al colore della facciata su cui si colloca. Nei casi di facciate in laterizio e/o muratura faccia-vista si dovrà privilegiare la tipologia con pannellature metalliche traforate con finiture e cromie tipo "acciaio corten" e con un distacco dalla facciata non superiore a 10 cm.

5. Le insegne del tipo a bandiera sono ammesse solo per le farmacie, per gli esercizi di rivendita di tabacchi, per il Pronto Soccorso o per la pubblica utilità.
6. Le insegne a bandiera, di cui al precedente comma 5, aggettanti sui marciapiedi, devono essere collocate ad un'altezza minima di 3 ml, misurata dal bordo inferiore; nel caso in cui l'insegna risulti aggettante sulla strada aperta al traffico veicolare, l'altezza minima dal piano stradale dovrà essere di 5 ml, sempre misurata dal bordo inferiore. La distanza dal bordo verticale esterno rispetto al filo della parete dell'edificio non può superare i due terzi dell'ampiezza del marciapiede, se presente e comunque non può essere superiore a 1,20 ml.
7. Non sono ammesse le insegne su pali collocati sul suolo pubblico e aperto al pubblico. Sono, altresì, vietate le insegne su pali collocati su suolo privato, laddove l'aggetto dell'insegna abbia la proiezione al di fuori dei confini di proprietà.
8. L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso essere quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguiendo il miglior equilibrio cromatico e architettonico con la medesima.
9. È escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore. L'illuminazione dell'insegna frontale dovrà avvenire utilizzando sistemi di illuminazione a faretto posti ai lati o al di sopra dell'insegna. Il colore della luce dovrà essere preferibilmente di tonalità calda con un flusso luminoso finalizzato a migliorare il comfort visivo, a evitare abbagliamenti e a limitare al massimo l'inquinamento luminoso.
10. Nesi casi di insegna con pannellatura metallica traforata è consentita la retroilluminazione, con tonalità calde, finalizzata ad evidenziarne il testo.

Art. 98 - Serramenti esterni

1. Ogni intervento sulle facciate dovrà preferire la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici.
2. Si considerano tipici della tradizione i seguenti tipi di serramento di oscuramento:
 - a) persiane, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante;
 - b) scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato (con particolare riferimento agli edifici di più antico impianto e a quelli di origine colonica).
3. Sugli edifici ricadenti nei "tessuti di antico impianto dei nuclei urbani" (U1) il materiale ammesso è il legno, con verniciatura a corpo nei colori tradizionali. Sugli edifici ricadenti negli "altri tessuti urbani di antico impianto" (U2) potranno essere utilizzati anche altri materiali le cui finiture e colorazioni dovranno possedere l'effetto legno nei colori tradizionali.
4. Nel caso sia necessario procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali preferibilmente del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa. Le persiane dovranno essere, necessariamente, installate utilizzando sistemi di fissaggio alla parete di tipo tradizionale evitando l'uso di cornici e/o di riquadri.
5. In ogni intervento che interessa la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
6. Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
7. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nelle tonalità del marrone o del verde in relazione al colore della facciata.
8. In generale tutti i serramenti di oscuramento dello stesso stessa organismo edilizio devono avere la medesima tinta e tonalità.

9. È vietato, di norma, installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario, che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.
10. È vietato, di norma installare, sia avvolgibili che persiane la cui tipologia sia in contrasto con le caratteristiche architettoniche e composite dell'edificio.
11. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attengono alla ferramenta degli infissi quali cardini, chiavistelli e ferma-imposta etc. che, quando non riutilizzabili, dovranno riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.
12. In generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici locali.
13. Si considerano tipiche locali le finestre di legno o con effetto legno, a telaio unico o suddiviso in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.
14. Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile o opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili infissi che, seppur non propriamente rispondenti ai caratteri locali, siano compatibili con i medesimi.
15. Si considerano tali gli infissi di ferro, verniciati in color piombo, altro colore scuro o tipo "corten" che ben si armonizzi con la facciata su cui si inserisce.
16. Sono invece sempre esclusi gli infissi in alluminio anodizzato e nei "*tessuti di antico impianto dei nuclei urbani*" (U1) e negli "*altri tessuti urbani di antico impianto*" (U2), individuati dal Piano Operativo vigente, anche quelli in PVC di colore bianco.
17. È vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.
18. Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.
19. In generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela, nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.
20. Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, colore, finitura superficiale etc.), in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
21. Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui sono destinati i locali retrostanti, sarà ammisible la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, siano comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.
22. L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammisible a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente. Sono in ogni caso esclusi vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese.
23. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
24. Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
25. Nei "*tessuti di antico impianto dei nuclei urbani*" (U1) e negli "*altri tessuti urbani di antico impianto*" (U2), individuati dal Piano Operativo vigente, è vietato l'utilizzo di porte o portoni in metallo.

26. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste dovrà impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata e concordati con l’Ufficio Edilizia Urbanistica.
26. In generale porte e portoni potranno essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.
28. In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) non sono ammesse serrande di sicurezza avvolgibili con finitura zincata o del tipo a maglia.
29. È tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al comma precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o a interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.
30. Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole potranno essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata.

Art. 99 - Impianti tecnologici di facciata

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l’ordito architettonico della facciata e introdurre nella medesima la minima alterazione possibile; a tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.
2. I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posti sulla facciata degli edifici, devono essere posati in modo ordinato e organico, al fine sia da rendere pienamente leggibile l’impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.
3. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.
4. In generale i cavi devono essere posti sottotraccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino:
 - a. disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata o in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
 - b. disposti secondo linee orizzontali sopra fasce marcapiano o altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi.
5. Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui sopra, è inoltre ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente sotto la quota di imposta dell'aggetto di gronda.
6. I cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde. In ogni caso i cavi dovranno garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storicoartistico in genere.
7. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili devono essere posate sottotraccia, senza essere visibili dall'esterno.
8. Quando sia inevitabile l'installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla strada pubblica, queste devono essere disposte in verticale a un'estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in un'apposita scanalatura.
9. In generale i contatori devono essere collocati in un'apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo e opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Gli sportelli dei contatori dovranno possedere finitura, colori, caratteri e le linee che si relazionino correttamente

con i materiali ed i colori della facciata dove viene inserito lo sportello comportando, così, la minor alterazione possibile.

10. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate, fatto salvo il rispetto della normativa vigente per le costruzioni in zona sismica.

11. Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti sulla strada pubblica, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

Art. 100 - Aree scoperte

1. Per il ripristino e mantenimento delle suddette aree, ferme restando le disposizioni specifiche degli strumenti urbanistici vigenti, vale quanto indicato nei commi seguenti.

2. La sistemazione di aree scoperte degli immobili ricadenti nei “*tessuti di antico impianto dei nuclei urbani*” (U1) e negli “*altri tessuti urbani di antico impianto*” (U2) e per gli edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, di rilevante valore storico e interesse documentale e a quelli di matrice storica o storicizzati, anche di valore minore, individuati nel vigente Piano Operativo dovrà perseguire il mantenimento o, se alterata, la tendenziale ricostituzione dell'originale sistemazione nei suoi elementi strutturali e nelle caratteristiche dimensionali.

3. La sistemazione esterna delle aree scoperte di cui al comma precedente, si dovrà intendere volta al ripristino filologico e alla restituzione spaziale dell'organizzazione originaria, secondo criteri di mantenimento delle relazioni che esistono tra manufatto edilizio e superficie inedificata connessa. Ogni intervento dovrà perseguire:

- a. il recupero delle sistemazioni a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, le siepi e tutte le specie originarie;
- b. il recupero delle pavimentazioni esterne e i sistemi di recinzione qualora esistano ancora quelli originari, in mancanza provvedere al ripristino degli stessi con materiali e secondo tecniche tradizionali;
- c. il recupero degli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio quali, a titolo esemplificativo, fontane, pozzi, panchine, ninfei, tempietti, limonaie, edicole, lapidi, stemmi;
- d. la sistemazione a verde delle aree che risulteranno libere per demolizione di superfetazioni o per eliminazione di strutture precarie con piantumazione di specie tipiche del luogo.

4. È obbligatoria la tutela di elementi vegetali quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche o private o lungo i confini di proprietà individuati come elementi di valore storico o ambientale dagli atti di governo del territorio in virtù delle loro caratteristiche.

6. Gli interventi che prevedono l'abbattimento di alberature devono essere effettuati in conformità alla normativa vigente. Per tali interventi restano ferme le autorizzazioni eventualmente necessarie previste dal D.Lgs. 42/2004.

7. È consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia con tipologie, materiali e limiti dimensionali definiti dal vigente Piano Operativo.

8. Gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno essere preventivamente valutati dalla Commissione Tecnica Comunale. Restano comunque ferme le autorizzazioni eventualmente necessarie previste dal D.Lgs. 42/2004.

Art. 101 - Muri di cinta e recinzioni

1. Al fine di garantire l'omogeneità dei prospetti, la realizzazione di nuove recinzioni e la modifica di quelle esistenti deve tenere conto degli allineamenti, dell'altezza e dei caratteri architettonici delle recinzioni limitrofe e di quelle del fabbricato. Nei casi in cui le recinzioni limitrofe non presentino caratteri tipologici adeguati al contesto, le nuove proposte dovranno essere adeguatamente motivate in funzione dei caratteri della zona.

2. In tutti i casi in cui sono previste recinzioni in muratura piena valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) possono essere in materiale a faccia vista o intonacato e tinteggiato con colori idonei al fine di non produrre disarmonia con l'ambiente circostante;
 - b) in corrispondenza degli incroci viari, al fine di garantire maggiore sicurezza, possono essere richieste dai competenti uffici comunali soluzioni che garantiscono una migliore visibilità.
3. I manufatti di fondazione della recinzione devono insistere esclusivamente in area privata, restando le aree pubbliche e di uso pubblico totalmente libere in modo da non danneggiare gli esistenti servizi pubblici interrati e non precludere la successiva possibilità di installazione o adeguamento.
4. Ai sensi dell'articolo 56 del presente regolamento i cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici devono essere arretrati dal ciglio stradale, fatte salve le deroghe indicate nello stesso articolo.
5. E' ammissibile la realizzazione e il ripristino di recinzioni, fermi restando i vincoli e le limitazioni del vigente Piano Operativo, con muri di pietre non squadrate, obbligatoriamente ove preesistano, o sussistano tracce della loro preesistenza, con altezza pari a quella dei muri preesistenti.
6. Nel caso in cui siano di separazione con vie o altri spazi pubblici e di separazione fra proprietà private, le recinzioni possono essere realizzate nei seguenti modi:
 - a) recinzione metallica posta su basamento in muratura di altezza massima pari a 60 cm. L'altezza complessiva della recinzione, misurata dal livello del marciapiede o, in mancanza di questo, dal piano di campagna naturale o modificato, non può superare 2 ml;
 - b) muratura piena per tratti di lunghezza non superiori a 5,00 m e altezza massima 2,00 m intervallati da tratti con recinzione a giorno, come al precedente punto a), di lunghezza non inferiore a quella della parte cieca;
7. Nei "tessuti di antico impianto dei nuclei urbani" (U1) e negli "altri tessuti urbani di antico impianto" (U2) individuati nel vigente Piano Operativo, è consentita la realizzazione di staccionate in legno, con altezza non superiore a 1,50 ml, per la perimetrazione delle aree di pertinenza poste sul retro degli edifici e non prospicienti la pubblica via. È consentito, altresì, l'utilizzo di rete a maglia sciolta, da applicare alla staccionata, con altezza non superiore a quella del corrimano, che dovrà essere mitigata con la messa a dimora, in aderenza, di siepe sempreverde o formazioni vegetali di specie autoctone tipiche dei luoghi la cui altezza non potrà superare 1,80 ml.

CAPO VII - ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art. 102 - Disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche

1. Gli interventi edilizi devono essere realizzati in ottemperanza alle disposizioni della L. 13/1989 e del relativo D.M. 236/1989, nonché della Circolare esplicativa 22/06/1989 n. 1669/UL, della L. 104/1992, del D.P.R. 503/1996 e del D.P.R. 380/2001.
2. Al fine di agevolare l'accesso, gli spostamenti interni e l'utilizzo delle parti comuni, si rimanda inoltre alle indicazioni tecniche della L.R. 47/1991 e del D.P.G.R. 41/R/2009.
3. La specifica normativa nazionale e regionale relativa all'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche è da intendersi come requisito minimo prestazionale. Ove possibile, dovranno essere adottate soluzioni ulteriormente migliorative che favoriscano la fruizione, garantendo un maggior confort alle persone disabili.
4. Gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche, da eseguire in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici e parametri urbanistici previsti dal vigente Piano Operativo, sono ammessi, anche se consistono in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; gli stessi sono consentiti esclusivamente ove l'edificio interessato necessiti effettivamente di opere di adeguamento al fine di essere fruibile da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale e uno o più soggetti disabili necessitino della fruibilità dell'edificio interessato. La sussistenza di tali presupposti deve essere dimostrata mediante elaborati tecnici che evidenzino chiaramente l'esistenza delle barriere architettoniche e gli interventi necessari per il loro superamento e l'impossibilità tecnica di praticare soluzioni alternative all'interno della sagoma dell'edificio; dovrà inoltre essere fornita la certificazione medica e la dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 8 della L. 13/1989 e art. 81 del D.P.R. 380/2001.
5. Le opere di cui sopra non possono comportare la creazione di nuove unità immobiliari, anche se finalizzate al soddisfacimento delle necessità di soggetti disabili.
6. Fatte salve le indicazioni previste dalla normativa vigente in materia per gli spazi pubblici, si rimanda al rispetto del Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche (P.E.B.A.), contenente il censimento delle barriere architettoniche e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento.

Art. 103 - Accessi esterni alle costruzioni

1. Negli interventi edilizi di "NUOVA REALIZZAZIONE" e di "RECUPERO", come definiti all'articolo 36 comma 3, nonché nella nuova realizzazione di accessi pedonali all'area di proprietà da spazi pubblici o condominiali, gli spazi e i varchi di ingresso agli edifici dovranno:
 - a) essere realizzati allo stesso livello dei percorsi pedonali. Sono comunque ammessi dislivelli di altezza non superiore a 2,5 cm, purché arrotondati o smussati;
 - b) presentare una larghezza utile di passaggio di almeno 1,50 ml, escluso gli edifici residenziali unifamiliari e plurifamiliari privi di parti comuni;
 - c) assicurare che il piano di arrivo dei collegamenti verticali sia realizzato allo stesso livello dell'accesso;
 - d) avere gli spazi antistanti e retrostanti l'accesso in piano ed estendersi, per ciascuna zona, per una misura non inferiore a 1,50 ml;
 - e) assicurare, nello spazio esterno in corrispondenza della porta d'ingresso, la protezione dagli agenti atmosferici.

Art. 104 - Porte, finestre e parapetti

1. Al fine di rendere le porte di accesso, le finestre e le porte finestre di nuova realizzazione fruibili anche da persone con ridotte o impedisce capacità motorie o sensoriali, le stesse dovranno essere di norma dotate di meccanismi di apertura e chiusura facilmente manovribili e percepibili; le parti mobili saranno realizzate in modo tale da essere utilizzabili esercitando una lieve pressione.
2. Le dimensioni delle porte saranno tali da permettere il facile passaggio anche di persona su sedia a ruote; la luce netta della porta di accesso di ogni edificio e di ogni unità immobiliare sarà di almeno 80 cm, mentre quella delle altre porte interne sarà di almeno 75 cm.
3. Possono essere realizzate porte scorrevoli, o con anta a libro, per permettere un'agevole apertura delle ante da entrambi i lati di utilizzo. È vietato l'utilizzo di porte girevoli a ritorno automatico non ritardato, nonché quelle di tipo a vetrata, se non fornite di accorgimenti per la sicurezza. Le porte vetrate devono essere facilmente individuabili mediante l'apposizione di opportuni segnali. Sono preferibili soluzioni che prevedano una larghezza delle singole ante delle porte non superiore a 1,20 ml, e la collocazione degli eventuali vetri a un'altezza di almeno 40 cm dal piano del pavimento. L'anta mobile è realizzata in modo da consentire l'uso con una pressione non superiore a 8 kg.
4. Per favorire una migliore manovrabilità, le maniglie delle porte saranno preferibilmente del tipo a leva opportunamente curvate o arrotondate, poste a un'altezza tra 85 cm e 95 cm. Per le finestre, l'altezza delle maniglie o il dispositivo di comando sarà compresa tra 1 ml e 1,30 ml.
5. I parapetti dovranno:
 - a) avere un'altezza, misurata tra la superficie di calpestio e la sommità del parapetto, di almeno 1 ml. Per i soli parapetti delle finestre, l'altezza potrà essere ridotta a 90 cm, sempreché la somma dell'altezza e della profondità del davanzale non sia inferiore a 1,20 ml. Nel caso di finestre a tutta altezza, la parte inferiore non apribile dovrà essere di almeno 1 ml;
 - b) assicurare la traguardabilità totale o parziale; a tale fine, in presenza di parti opache del parapetto, è opportuno che queste ultime non siano più alte di 60 cm;
 - c) impedire la scalabilità ed essere inattraversabili da una sfera di 10 cm di diametro.
6. Per consentire l'uso e la pulizia degli infissi in condizioni di sicurezza, i dispositivi di bloccaggio di serramenti o elementi schermanti che si aprono verso l'esterno, devono essere posti a distanza massima di 30 cm dallo stipite della finestra.
7. Sono fatte salve le disposizioni previste per gli ambienti di lavoro dal D.Lgs. 81/2008.

Art. 105 - Pavimenti

1. Al fine di renderli fruibili anche da persone con ridotte o impedisce capacità motorie o sensoriali, i pavimenti di nuova realizzazione dovranno essere di norma orizzontali e complanari tra loro e, nelle parti comuni e di uso pubblico, non sdrucciolevoli.
2. Per garantire un'adeguata resistenza allo scivolamento, nelle zone in cui è probabile si verifichi la presenza di acqua, è consigliata una lavorazione superficiale dei materiali di pavimentazione, per aumentarne l'attrito.
3. Per tutti i pavimenti di nuova realizzazione:
 - a) qualora presentino un dislivello, questo non dovrà superare 2,5 cm; lo spigolo dovrà essere arrotondato e dovrà essere prevista una segnalazione con variazioni cromatiche. Eventuali dislivelli maggiori saranno superati mediante rampe di pendenza adeguata e opportunamente segnalati anche con variazioni cromatiche;
 - b) gli elementi costituenti la pavimentazione dovranno presentare giunture inferiori a 5 mm, stilate con materiali durevoli, essere piani con eventuali risalti di spessore non superiore a 2 mm;

- c) i grigliati inseriti nei pavimenti dovranno essere realizzati con maglie inattraversabili da una sfera di 2 cm di diametro. I grigliati paralleli dovranno comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia;
- d) gli zerbini saranno incassati, le guide solidamente ancorate e lo spigolo di eventuali soglie arrotondato.
4. Sono fatte salve le disposizioni previste per gli ambienti di lavoro dal D.Lgs. 81/2008.

Art. 106 - Spazi di distribuzione e corridoi

1. I corridoi e i passaggi di nuova realizzazione devono avere larghezza minima di 1 ml.
2. Al fine di renderli fruibili anche da persone con ridotte o impediti capacità motorie o sensoriali, il lato minore degli spazi di distribuzione (disimpegni, pianerottoli di sbarco delle scale e degli ascensori), nonché le parti terminali di corridoi e passaggi di nuova realizzazione, avranno di norma una larghezza minima di 1,50 ml. Ogni 10 ml di sviluppo lineare del corridoio saranno realizzati allargamenti del percorso.
3. Pianerottoli, corridoi e passaggi dovranno essere facilmente identificabili e riconoscibili e presentare un andamento quanto più possibile continuo, con variazioni di direzione ben evidenziate. I corridoi non dovranno presentare variazioni di livello. Qualora tali variazioni non possano essere eliminate, saranno superate mediante rampe.
4. Sono fatte salve le disposizioni previste per gli ambienti di lavoro dal D.Lgs. 81/2008.

Art. 107 - Scale

1. Fatte salve le norme in materia di prevenzione incendi, igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, in tutti gli interventi edilizi di "NUOVA REALIZZAZIONE" e di "RECUPERO", come definiti all'articolo 36 comma 3, le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono avere rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifizi suscettibili di renderne disagevole l'uso, gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata e alzata costanti per l'intero sviluppo della scala. Le caratteristiche dimensionali dovranno rispondere ai requisiti minimi definiti nella tabella che segue.

Requisiti delle scale del tipo a comune	
Larghezza rampa	120 cm
Profondità pedata (p)	30 cm
Alzata (a)	Tale che $2a + p$ sia compreso tra 62 cm e 64 cm
Altezza parapetti	100 cm - Conformazione tale da essere inattraversabili da una sfera del diametro di 10 cm
Pianerottoli intermedi	Profondità non inferiore alla larghezza della rampa
Pianerottoli di arrivo	Profondità 1,50 ml
Corrimano per rampe di ampiezza fino a 180 cm	Su almeno un lato della scala, per rampe di ampiezza fino a 1,80 ml - Su due lati della scala, per rampe di ampiezza oltre 1,80 ml
Interruzioni rampa	La rampa dovrà essere interrotta al massimo ogni 15 alzate da un pianerottolo di profondità minima idonea a garantire le condizioni di sicurezza e di accesso ai disabili previste dalle disposizioni normative vigenti in materia

2. Le scale comuni di tipo chiuso di nuova realizzazione devono essere dotate di aerazione naturale diretta.
3. Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare alzata costante per l'intero sviluppo della scala, e pedata tale da garantire i requisiti di larghezza e profondità minimi in corrispondenza della mezzeria della pedata, anche nei casi di pedate di conformazione non costante (ventagli e simili). Le caratteristiche dimensionali dovranno rispondere ai requisiti minimi definiti nella tabella che segue.

Requisiti delle scale interne a singole unità immobiliari	
Larghezza rampa	cm. 90 cm
Profondità pedata (p)	cm. 25 cm
Alzata (a)	Tale che $2a + p$ sia compreso tra 62 cm e 64 cm
Altezza parapetti	100 cm
Pianerottoli intermedi e di arrivo	Profondità non inferiore alla larghezza della rampa

4. Le scale fisse di accesso interno ai locali accessori indiretti potranno avere una larghezza minima di 80 cm. Per le scale a chiocciola è ammessa una larghezza minima di passaggio di 65 cm.
5. Le prescrizioni del presente articolo non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici.

Art. 108 - Ascensori

1. Gli ascensori dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza, di prevenzione incendi, di protezione dal rumore e sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. L'ascensore dovrà essere installato in tutti i casi in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati o porticati; in nessun caso sarà considerato alternativo alla scala.
3. In caso di edifici esistenti con documentata presenza di persone disabili che utilizzano gli edifici stessi, l'eventuale ascensore da installare esternamente ai fini del superamento delle barriere architettoniche non costituisce superficie edificabile (SE), volume edificabile (VE) o superficie coperta (SC) ai fini urbanistici, fermo restando che:
 - a) devono essere rispettate le distanze minime da confini di proprietà e pareti finestrate di costruzioni frontistanti, fatta salva la concessione di eventuali deroghe previste dalla normativa vigente;
 - b) l'intervento deve risultare compatibile sotto il profilo architettonico e paesaggistico;
 - c) l'ascensore deve essere conforme per dimensioni della cabina, porte, piattaforma di distribuzione e caratteristiche a quanto previsto dalla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

Art. 109 - Locali per servizi igienici

1. In tutti gli interventi edilizi di "NUOVA REALIZZAZIONE", come definiti all'articolo 36 comma 3, nonché negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino la creazione di nuove unità immobiliari, i locali destinati a servizi igienici dovranno:
 - a) essere delimitati con pareti;
 - b) avere le dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento;
 - c) avere il pavimento in materiale facilmente lavabile e disinfeccabile;
 - d) essere dotati di impianti igienici (vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo) di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile, provvisti di sifone idraulico con camera ventilata tramite condutture

- di aerazione distinta da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aerazione sfociante sul tetto;
- e) essere dotati di vasi wc provvisti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata almeno pari a 6 lt e di un sistema a doppia cacciata di portata di 3 lt.
2. Tali caratteristiche dovranno essere rispettate anche nel caso di interventi edilizi di "RECUPERO" comportanti la realizzazione di nuovi servizi igienici e/o la modifica di quelli esistenti.
3. Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti a soggiorno con angolo cottura, cucina o spazi di cottura, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande; in tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet. Sono fatti salvi i casi di realizzazione di servizi igienici accessibili da disabili a norma di legge su edifici esistenti per documentata carenza di idonei spazi e da quanto indicato al precedente articolo 49 comma 12.

Art. 110 - Soppalchi e sottotetti

1. Fatti salvi i limiti dimensionali di cui ai commi successivi, i nuovi soppalchi devono rispettare tutti i parametri fissati dal presente Regolamento per i corrispondenti tipi di locali delimitati da pareti, sia per il vano sovrastante sia per quello sottostante, rispetto alle relative destinazioni d'uso e funzioni.
2. Qualsiasi vano abitativo può essere soppalcato a condizione che l'altezza utile (HU) della porzione sottostante il soppalco non risulti inferiore a 2,70 ml per i locali primari e 2,40 ml per i locali accessori diretti e quella soprastante, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone, non inferiore a 2,40 ml. Entrambe le parti dovranno essere aperte, con quella superiore protetta da balaustra. La superficie utile (SU) del soppalco dovrà avere una superficie massima pari ad 1/3 di quella del vano su cui insiste
3. I soppalchi destinati ad uso diverso dalla residenza dovranno avere:
 - a) La superficie utile (SU) del soppalco dovrà avere una superficie massima pari ad 1/3 di quella del vano su cui insiste;
 - b) la parte soppalcata dovrà avere un'altezza interna sottostante non inferiore a quanto indicato al precedente articolo 52.
4. Non sono ammesse delimitazioni verticali, anche trasparenti, dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco.
5. La verifica dei requisiti di aereazione e illuminazione naturale è operata considerando complessivamente le superfici finestrate apribili sia del soppalco sia del locale su cui il medesimo si affaccia.
6. Sono fatte salve le diverse disposizioni per i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010.

Art. 111 - Strade e passaggi privati e cortili

1. La realizzazione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
2. Le strade private di nuova realizzazione dovranno avere:
 - a) una larghezza della carreggiata non inferiore a 6 ml e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, adeguato al transito veicolare quando sono a servizio di più unità abitative e a doppio senso di marcia; se cieche, dovranno terminare in uno spazio di manovra tale da consentire un'agevole inversione di marcia degli autoveicoli;
 - b) una larghezza minima di 3,00 ml e raggio di curvatura adeguato, se a servizio di residenze con una sola unità abitativa o ad unico senso di marcia;

- c) una larghezza minima di 7 ml e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10 ml nel caso di strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali; se cieche, dovranno terminare in uno spazio di manovra tale da consentire un'agevole inversione di marcia degli autoveicoli;
- d) prevedere, quando possibile, appositi spazi per l'eventuale predisposizione di marciapiedi della larghezza minima di 1,50 ml su almeno un lato.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino di strade private esistenti, possono essere richiesti adeguamenti alla norma compatibili con la reale fattibilità.
4. Nel caso in cui sia prevista la chiusura delle strade private con barriere o cancelli, la realizzazione delle medesime ricade nella tipologia del passo carrabile.
5. Nella realizzazione delle strade private al servizio di più lotti edificabili deve essere individuata, in fase di progettazione, la posizione di tutti i servizi e i contatori, oltre allo spazio per la raccolta dei rifiuti.
6. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.
7. In caso di cessione al patrimonio del Comune, le strade private dovranno essere conformi al D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della strada) e s.m.i.

Art. 112 - Cortili

1. Si definisce “**cortile**” lo spazio scoperto comune, delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici, che serve a dare aria e luce agli ambienti circostanti e a garantirne l’accessibilità e le cui caratteristiche dimensionali rispondano ai requisiti minimi definiti nella tabella che segue distinti per la nuova edificazione e per gli edifici esistenti.

Requisiti dei cortili		
	Cortili di interventi edilizi di “NUOVA REALIZZAZIONE”, come definiti all’articolo 36 comma 3	Cortili di interventi edilizi di “RECUPERO”, come definiti all’articolo 36 comma 3
Superficie	60 mq	40 mq
Distanza tra una parete finestrata e quella opposta	Non inferiore a 10 ml, riducibili a 8 ml quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a 10 ml e il cortile sia previsto da un progetto unitario che riguardi l’edificio nella sua interezza	Non inferiore a 10 ml, riducibili fino a un minimo assoluto di 6 ml quando la parete più alta presenti altezza inferiore 10 ml.

2. Gli interventi su cortili esistenti che presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti.
3. Sui cortili possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli primari. Nei cortili su cui si aprono finestre dei suddetti locali, è vietato aprire finestre o bocche d’aria di locali in cui vengono esercitare attività che possono essere causa di insalubrità.

Art. 113 - Chiostri e cavedi

1. Si definisce “**chiostri**” lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano ai requisiti minimi definiti nella tabella che segue, ma non siano tali da poterlo qualificare come cortile.

Requisiti delle chiostrine		
	Chiostrine di interventi edilizi di “NUOVA REALIZZAZIONE”, come definiti all’articolo 36 comma 3	Chiostrine di interventi edilizi di “RECUPERO”, come definiti all’articolo 36 comma 3
Superficie	12 mq	10,50 mq
Lato minore	Non inferiore a 3 ml	Non inferiore a 3 ml

2. 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.
3. Sulle chiostrine non è mai ammesso aprire finestre di locali primari, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.
4. Nelle chiostrine sulle quali si aprono finestre di locali primari è vietato aprire finestre o bocche d’aria di locali in cui sono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.
5. Si definisce “**cavedio**” lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.
6. I cavedi sono di regola riservati al passaggio e alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d’aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali primari.
7. 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 e allontanamento delle acque piovane.

Art. 114 - Autorimesse

1. Fermo restando il rispetto delle norme di prevenzione incendi e quelle in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, l’altezza utile (HU) delle autorimesse non può essere superiore a ml. 2,40 ml e i box devono avere dimensioni minime di 2,50 ml di larghezza e 5,00 ml di lunghezza.

Art. 115 - Materiali da costruzione

1. In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento, devono essere impiegati materiali compatibili con la tutela della salute delle persone e la conservazione dell’ambiente.

Art. 116 - Pareti di tamponamento e tramezzi

1. Le pareti di tamponamento e i tramezzi, indipendentemente dalla tipologia costruttiva, devono, ove previsto, rispettare le norme in materia di isolamento termico, acustico e resistenza al fuoco.
2. Nel caso di pareti in muratura, negli edifici in cui è prevista la presenza di persone, lo spessore finito non potrà essere inferiore a 30 cm per i tamponamenti esterni e a 20 cm per i tramezzi di separazione tra unità immobiliari o spazi a comune. La suddetta disposizione, fatto salvo il rispetto delle norme in materia di isolamento termico, acustico e resistenza al fuoco, non si applica negli interventi di restauro o ristrutturazione

edilizia con frazionamento, limitatamente ai tamponamenti di porte preesistenti, su pareti di separazione tra unità immobiliari.

Art. 117 - Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici

1. Ai fini della presente disciplina s'intende per area scoperta di pertinenza o "area pertinenziale" gli spazi aperti che hanno relazione diretta con gli edifici e/o i complessi edificati; qualora sia presente in loco un'area più ampia, configurata come un complesso di spazi che risultano, in modo legittimo, fisicamente e funzionalmente connessi ad uno o più fabbricati indipendentemente dalla loro suddivisione catastale, si dovrà far riferimento alla stessa per la definizione dell'area di pertinenza. Fanno parte della pertinenza gli spazi a comune (aie, piazzali, sterrati, forni, pozzi, fontanili, ecc.), aree adibite alla sosta di autovetture e mezzi agricoli, orti e giardini, porzioni di fondi su cui si esercitano attività agricole amatoriali per la produzione familiare di ortaggi, viabilità di accesso o porzioni di essa. I fabbricati che insistono sulle suddette aree, anche parzialmente, sono da considerarsi manufatti pertinenziali in quanto assolvono il requisito di connessione funzionale d'uso rispetto ad uno o più edifici principali rurali o non rurali.

2. La realizzazione delle opere di sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici, finalizzate a un miglior godimento dell'immobile, se ammesse e conformi agli strumenti della pianificazione urbanistica, devono essere realizzate alle condizioni sottoindicate.

3. Le piscine, i campi da tennis scoperti e le altre attrezzature sportive di modeste dimensioni a servizio di edifici o gruppo di edifici a destinazione abitativa (civile o rurale) e/o ricettiva e/o agrituristica dovranno essere realizzate nelle aree di pertinenza e alle condizioni stabilite dal Piano Operativo vigente.

4. Ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. m), della L.R. 65/2014, si considerano non "incidenti sulle risorse essenziali del territorio" le piscine a carattere stagionale con superficie inferiore a 20 mq e semplicemente ancorate al suolo senza opere murarie, da ricondurre ad opere in regime di attività edilizia libera ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali.

5. Le definizioni, i periodi e le modalità di installazione delle piscine di cui al precedente comma 4 sono disciplinate all'Allegato 3 del presente Regolamento Edilizio.

6. Gli spazi da destinare a parcheggi privati pertinenziali devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) i posti auto devono essere facilmente accessibili;
- b) non saranno ritenuti validi al fine del rispetto della dotazione di parcheggi:
 - gli stalli di parcheggio che impediscono l'ingresso e l'uscita di altri mezzi, anche di pertinenza alla medesima unità immobiliare;
 - quelli che interferiscono con i percorsi pedonali di accesso.

7. Fermo restando quanto previsto dalla disciplina del Piano Operativo vigente e nel rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni, nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione dei seguenti elementi di arredo qualificabili come privi di rilevanza edilizia:

- a) **pergolati:** intesi quali strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi (reti, stuioie etc.) aventi esclusiva funzione ombreggiante e ornamentale di giardini o terrazzi, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche. La struttura, facilmente amovibile e priva di fondamenta, consiste sostanzialmente in un'impalcatura aperta su almeno tre lati e nella parte superiore costituita da due o più file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali posti a un'altezza tale da consentire il passaggio delle persone. Gli elementi verticali e orizzontali potranno essere realizzati in legno o profilati di metallo, con una superficie di ingombro non superiore a 20 mq ed un'altezza al colmo non superiore a 2,70 ml;

- b) **gazebo**: intesi quali strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie destinate a uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto. I gazebo avranno superficie di ingombro non superiore a 20 mq ed un'altezza al colmo non superiore a 3,50 ml. La forma del gazebo, i modi costruttivi e gli arredi devono essere per materiale, colore e forma intonati al contesto in cui si collocano. Non sono ammessi tessuti di copertura in materiale plastico e/o colori appariscenti. E' ammesso un solo gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale;
- c) **piccoli manufatti con funzioni accessorie**: non destinati alla permanenza di persone, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in legno, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo. Tali manufatti avranno un ingombro non superiore a 3/6 mq per unità immobiliare ed un'altezza utile non superiore a 2,20 ml e devono essere per colore e forma intonati al contesto in cui si collocano.
- d) **tende da sole retrattili o scorrevoli**: collocate sulle facciate degli edifici, utilizzando materiali i cui colori o fantasie, per un corretto inserimento nel contesto, risultino in sintonia con l'assetto cromatico degli edifici adiacenti e con la tonalità di fondo della zona. Non è consentito, a integrazione delle coperture, l'installazione di teli verticali, abbassabili, raccoglibili lateralmente;
- e) **pergotende**: intese quali strutture leggere in legno o metallo finalizzate a rendere meglio vivibili e fruibili spazi esterni di unità abitative o non abitative (terrazzi o giardini), destinate ad ospitare tende retrattili in materiale plastico quali elementi di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici e prive di elementi di chiusura laterali e di qualsiasi tipo di impianto fisso. Le pergotende avranno superficie di ingombro non superiore a 16 mq per ciascuna unità abitativa. Dovranno essere realizzate, per un corretto inserimento nel contesto, utilizzando materiali i cui colori o fantasie risultino in sintonia con l'assetto cromatico degli edifici adiacenti e con la tonalità di fondo della zona.

8. Le opere, gli interventi e i manufatti previsti al comma 6 lettere a), b), c) ed e) sono realizzabili anche sugli edifici indicati all'articolo 84 comma 1 e nelle relative aree di pertinenza, nel rispetto delle visuali e dei coni ottici limitrofi più significativi, previo nullaosta preventivo della Commissione Tecnica Comunale;

9. Per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti suddetti è comunque prescritto:

- a) il rispetto delle disposizioni del Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio qualora ricadenti in aree soggette a tutela paesaggistica;
- b) il previo conseguimento degli eventuali nullaosta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore;
- c) il rispetto, ad esclusione delle opere di cui al punto d), della distanza minima di 5 ml dagli spazi pubblici o di uso pubblico (parcheggi, piazze, strade, verdi, ecc.) mentre per le distanze dai confini e dai fabbricati dovranno essere rispettate le disposizioni in merito previste dal Codice Civile. Relativamente alla prescritta distanza dagli spazi pubblici o d'uso pubblico è comunque consentita, previo accordo convenzionale con l'Amministrazione o nullaosta della Commissione Tecnica Comunale, la realizzazione o l'installazione a distanza inferiore;

10. La realizzazione degli elementi di arredo disciplinati al comma 6 difformemente dalle limitazioni e prescrizioni indicate equivale alla qualificazione dello stesso come intervento avente rilevanza edilizia, da assoggettare allo specifico titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente.

11. Con la realizzazione delle opere di sistemazione delle aree di pertinenza è, in ogni caso, garantito il mantenimento del rapporto di permeabilità definito dal vigente Piano Operativo.

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 118 - Controlli a campione

1. Con riferimento alle disposizioni impartite dalla normativa nazionale e regionale in materia di controllo e vigilanza sull'attività edilizia, per gli interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività e comunicazione di inizio lavori attività edilizia libera, sono effettuati controlli a campione secondo le percentuali e con le modalità fissate dai competenti organi comunali. Gli aspetti organizzativi sono disciplinati con apposita determinazione del responsabile del Settore competente.

Art. 119 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Le infrazioni al presente Regolamento, quando non già sanzionate da normative nazionali e/o regionali, comportano l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da € 250,00 (Euro duecentocinquanta/00) a € 500,00 (Euro cinquecento/00). È fatta salva la possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta ai sensi dell'art. 16 della L. 689/1981, determinato in € 100,00 (Euro cento/00), entro sessanta giorni dalla data di accertamento.

2. La sanzione pecuniaria amministrativa nella forma del pagamento in misura ridotta è irrogata:

- a) per le violazioni rilevabili d'ufficio e tramite riscontri a vista o fotografici, direttamente dai soggetti accertatori dell'infrazione individuati nel responsabile del procedimento o nel responsabile del Settore competente. Rientrano in questa categoria le violazioni al Regolamento Edilizio rilevabili d'ufficio senza la necessità di effettuare un sopralluogo.
- b) per le violazioni rilevabili con sopralluogo specifico, direttamente dai soggetti accertatori dell'infrazione individuati negli ufficiali e agenti della Polizia Municipale e di Polizia Giudiziaria a norma dell'art. 13 della L. 689/1981. Rientrano in questa categoria le violazioni al Regolamento Edilizio non rilevabili d'ufficio e tramite riscontri a vista o fotografici, con la necessità di effettuare uno specifico sopralluogo.

3. Resta ferma la competenza d'accertamento di altri soggetti espressamente abilitati da legge. Il Sindaco può, con decreto motivato, abilitare altro personale dipendente dell'Amministrazione comunale all'esercizio delle funzioni di accertamento di cui al punto a) con riferimento a materie specificatamente individuate nell'atto di nomina. Decorso inutilmente il termine previsto per il pagamento in misura ridotta di cui al comma 1, l'Autorità competente provvede all'emanazione di un'apposita ordinanza, nella quale sono specificati l'importo della sanzione e i termini per il relativo pagamento. L'emissione dell'ordinanza di ingiunzione di pagamento compete, ai sensi dell'articolo 107 del D.Lgs. 267/2000, al responsabile del Settore competente ovvero, in via residuale, quando si verifichino situazioni di formale o sostanziale incompatibilità, al Segretario comunale. Con apposito atto dell'Autorità competente ad emettere l'ordinanza-ingiunzione, può essere definito uno schema tabellare per la determinazione delle sanzioni con riferimento alle singole fattispecie.

4. Fatto salvo il versamento della sanzione amministrativa pecuniaria, lo stato dei luoghi deve comunque essere reso conforme alla disciplina regolamentare comunale entro il termine di novanta giorni decorrenti dalla data di accertamento. L'inutile decorso di tale termine comporta l'irrogazione di ulteriore sanzione pecuniaria nella misura stabilita al comma 1.

5. Ai sensi delle vigenti norme statali, il ritardato versamento di importi relativi a sanzioni amministrative, oblazioni o simili, comporta il recupero coattivo del credito, maggiorato degli ulteriori interessi legali decorrenti dalla data di scadenza del credito medesimo.

6. È delegata alla Giunta Comunale, sulla base di elaborazioni tecniche dei competenti uffici comunali e alla luce dei criteri stabiliti dall'art. 11 della L. 689/1981, la formulazione di indirizzi per la predisposizione degli

schemi tabellari finalizzati alla determinazione degli importi relativi alle sanzioni amministrative per le violazioni urbanistico-edilizie e per le violazioni delle disposizioni dettate dal presente Regolamento.

6. È altresì delegata alla Giunta Comunale la predisposizione di uno specifico atto in cui siano stabiliti criteri oggettivi ed univoci per la determinazione dell'entità delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal presente Regolamento e la determinazione dei relativi importi, nonché' le modalità di accertamento, applicazione e pagamento delle sanzioni amministrative pecuniarie irrogate ai sensi della L. 689/1981 e della L.R. Toscana 81/2000.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art. 120 - Deroghe

1. I poteri di deroga saranno esercitati in conformità alla disciplina regionale e nazionale di settore.
2. Per le deroghe, eccezioni e soluzioni alternative espressamente previste dal presente Regolamento Edilizio in relazione a singoli aspetti dell'attività edilizia non è necessario alcun ulteriore atto od adempimento, salvo l'acquisizione del parere della Commissione Tecnica Comunale, e ove richiesto, della Commissione per il Paesaggio.

Art. 121 - Tolleranze di cantiere

1. Se non diversamente imposto da leggi e normative specifiche e fatti salvi i diritti di terzi, non sono da considerare difformità al progetto approvato per singola unità immobiliare le differenze verificatesi in corso di costruzione ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente.
2. Le tolleranze suddette non sono applicabili ai fini del rispetto delle distanze minime dai confini, dalle strade e dai fabbricati.
3. Nel caso di superamento delle tolleranze verrà fatto riferimento ai fini planivolumetrici ed urbanistici alle misure nominali di progetto.

Art. 122 - Disposizioni transitorie

1. Il presente Regolamento entra in vigore il 01.01.2026. Al momento della sua entrata in vigore vengono abrogate le norme e disposizioni comunali, anche se facenti parte di regolamenti in vigore, che siano contrastanti o incompatibili con le disposizioni del presente Regolamento.
2. Gli interventi edilizi che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono stati regolarmente assentiti con il rilascio del Permesso di Costruire o siano oggetto di una SCIA divenuta efficace, o in corso di esecuzione in forza di comunicazione di attività edilizia libera non presentata in data successiva a quella di approvazione del presente Regolamento, anche se sono in contrasto con le norme del Regolamento stesso, sono realizzati sulla base del titolo abilitativo già conseguito.
3. Successivamente all'approvazione del presente Regolamento, le varianti ai progetti rilasciati o diventati efficaci o eventuali opere in variante non soggette alla presentazione di titolo abilitativo, devono conformarsi alle disposizioni del presente Regolamento. Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi di cui ai precedenti commi, non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori, sono oggetto di nuovo titolo e si conformano alle previsioni del presente Regolamento.
4. Agli interventi edilizi che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non sono stati assentiti con il rilascio del Permesso di Costruire o siano oggetto di una SCIA non ancora divenuta efficace, si applicano le norme del presente Regolamento; gli interessati dovranno modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.
5. Sono fatti salvi i progetti di opere pubbliche che siano già approvati alla data di esecutività del presente Regolamento.
6. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono da ritenersi automaticamente superate per effetto di successive sopravvenute nuove disposizioni di Legge di natura sovraordinata.