

Regolamento Edilizio Tipo

Approvato con D.C.C. n. 5 del 18/01/2021
D.C.C. n. 123 del 27/10/2022

Articolo 4, comma 1 sexies del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380

Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio)

Intesa ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n.131 tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio-Tipo (G.U. s.g.n.268 del 16/11/2016)

Delibera di Giunta Regionale n.524 del 21/05/2018 di 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)

Delibera di Giunta Regionale n.759 del 09/07/2018 di approvazione DPGR 24/07/2018 n.39/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio"

Comune di Greve in Chianti

Sommario

<u>Sommario.....</u>	<u>2</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>5</u>
<u>Struttura del Regolamento Edilizio Tipo.....</u>	<u>6</u>
<u>PARTE PRIMA – Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia.....</u>	<u>7</u>
<u>TITOLO I – Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi</u>	<u>7</u>
<u>Art.1 - Quadro delle definizioni uniformi e specificazioni tecnico-applicative di riferimento per gli interventi urbanistico- edilizi</u>	<u>7</u>
<u>TITOLO II – Disposizioni regolamentari generali in materia edilizia.....</u>	<u>7</u>
<u>Art.2 - Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso.....</u>	<u>7</u>
<u>Art.3 - Il procedimento per la presentazione e il rilascio dei titoli abilitativi edilizi e la modalità di controllo degli stessi</u>	<u>7</u>
<u>Art.4 - La modulistica edilizia unificata.....</u>	<u>7</u>
<u>TITOLO III – Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.....</u>	<u>8</u>
<u>Art.5 - A. Disciplina dei titoli abilitativi, dell'esecuzione dei lavori e del certificato di conformità edilizia e di agibilità - B. Requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia - C. Vincoli e tutele - D. Normativa tecnica - E. Requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni Insediamenti o impianti.</u>	<u>8</u>
<u>PARTE SECONDA – Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia.....</u>	<u>8</u>
<u>TITOLO I – Disposizioni organizzative e procedurali</u>	<u>8</u>
<u>Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi.....</u>	<u>8</u>
<u>Art.6 - La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e dello sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).....</u>	<u>8</u>
<u>Art.7 - Le modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie, con specifiche degli elaborati progettuali</u>	<u>9</u>
<u>Art.8 - La commissione comunale per il paesaggio.....</u>	<u>9</u>
<u>Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi.....</u>	<u>10</u>
<u>Art.9 – Certificato di destinazione urbanistica (CDU)</u>	<u>10</u>
<u>Art.10 – Richiesta di proroga del permesso di costruire.....</u>	<u>10</u>
<u>Art.11 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità</u>	<u>11</u>
<u>Art.12 – Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi, monetizzazioni, rateizzazioni oneri e sanzioni.....</u>	<u>11</u>
<u>Art.13 – Pareri preventivi.....</u>	<u>11</u>
<u>Art.14 – Ordinanze e interventi urgenti.....</u>	<u>12</u>
<u>Art.15 – Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....</u>	<u>12</u>
<u>TITOLO II – Disciplina dell'esecuzione dei lavori.....</u>	<u>12</u>
<u>Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori.....</u>	<u>12</u>
<u>Art.16 – Comunicazioni di inizio dei lavori e ulteriori adempimenti relativi alla fase di esecuzione dei lavori</u>	<u>12</u>
<u>Art.17 – Comunicazioni di fine lavori e adempimenti relativi.....</u>	<u>12</u>
<u>Art.18 – Occupazione di suolo pubblico.....</u>	<u>13</u>
<u>Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.....</u>	<u>13</u>
<u>Art.19 – Principi generali dell'esecuzione dei lavori.....</u>	<u>13</u>
<u>Art.20 – Cartelli di cantiere.....</u>	<u>14</u>

Art.21 – Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici.....	14
TITOLO III – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali.....	14
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio.....	14
Art.22 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....	14
Art.23 – Distanze minime tra edifici, dai confini, dalle strade.....	15
Art.24 – Dotazioni impiantistiche.....	16
Art.25 – Superfici aero-illuminanti.....	18
Art.26 – Salubrità delle costruzioni.....	19
Art.27 – Impermeabilità e secchezza.....	19
Art.28 – Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli incendi.....	19
Art.29 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.....	21
Art.30 – Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e dei luoghi di lavoro.....	21
Art.31 – Prescrizioni per le sale da gioco.....	22
Art.32 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita").....	22
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....	22
Art.33 – Strade.....	22
Art.34 – Portici e sottopassaggi.....	24
Art.35 – Piste ciclabili.....	24
Art.36 – Aree per parcheggio.....	24
Art.37 – Piazze, aree pedonalizzate, passaggi pedonali e marciapiedi.....	24
Art.38 – Passi carrai e uscite per autorimesse.....	25
Art.39 – Chioschi su suolo pubblico.....	25
Art.40 – Installazione di strutture esterne per ristoro all'aperto posizionate su suolo pubblico in aree di valore culturale.....	25
Art.41 – Aree per il commercio ambulante.....	26
Art.42 – Recinzioni, muri di cinta e paleria per vigneti e coltivazione in genere.....	26
Art.43 – Numerazione civica.....	27
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente.....	27
Art.44 – Aree Verdi.....	27
Art.45 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....	27
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche.....	28
Art.46 – Approvvigionamento idrico.....	28
Art.47 – Depurazione e smaltimento delle acque piovane e reflue.....	28
Art.48 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	36
Art.49 – Ricarica dei veicoli elettrici.....	37
Art.50 – Produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici e serre solari.....	37
Art.51 – Telecomunicazioni.....	37
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico.....	37
Art.52 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	37
Art.53 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	38

Art.54 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	39
Art.55 – Allineamenti, orientamento e quote altimetriche.....	39
Art.56 – Disposizioni di particolare tutela e piano del colore.....	40
Art.57 – Coperture degli edifici.....	40
Art.58 – Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici).....	41
Art.59 – Serramenti esterni degli edifici.....	43
Art.60 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe, cartelloni pubblicitari, contenitori espositivi e distributivi	44
Art.61 – Opere cimiteriali.....	46
Capo VI - Elementi costruttivi.....	46
Art.62 – Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale.....	46
Art.63 – Canne fumarie, comignoli, torrini esalatori, canali di gronda e pluviali.....	47
Art.64 – Strade, passaggi privati	47
Art.65 – Cortili, cavedi, pozzi luce e chiostrine.....	48
Art.66 – Intercapedini, griglie di areazione e canalizzazioni.....	49
Art.67 – Materiali e tecniche costruttive per la salvaguardia delle tipicità locali.....	49
Art.68 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza	50
TITOLO IV – Vigilanza e sistemi di controllo.....	50
Art.69 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni ed usi del territorio.....	50
Art.70 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	51
Art.71 – Sanzioni per violazione delle norme regolamentari.....	51
TITOLO V – Norme transitorie.....	52
Art.72 – Aggiornamento del regolamento edilizio.....	52
Art.73 – Disposizioni transitorie.....	52
Regolamenti richiamati (e loro modifiche e integrazioni):	52
- REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD URBANISTICI E MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER INTERVENTI COMPORTANTI INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO	52
- REGOLAMENTO PER LA TUTELA DELLA QUALITÀ URBANA.....	52
- REGOLAMENTO E PIANO PER IL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE	52
- REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE DI STRUTTURE ESTERNE PER RISTORO ALL' APERTO.....	52
- REGOLAMENTO C.O.S.A.P. - CANONE OCCUPAZIONE SUOLO E AREE PUBBLICHE	52
- PIANO GENERALE DEGLI IMPIANTI PUBBLICITARI (P.G.I.P.).....	52
- PROTOCOLLO D'INTESA tra il Comune e la Soprintendenza Archeologica per l'esercizio del commercio in aree di valore culturale ai sensi dell'art. 52 del D.lgs 42 del 2004, semplificazione delle procedure autorizzative per la tutela del patrimonio culturale, ai sensi dell'art. 12 comma 1, 21, 57-bis, 106, comma 2-bis, con riferimento all'art. 10 comma 4, lett. g), del Codice, e procedimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42 del 2004	52
- REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE.....	52
- REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE BACHECHE DI PROPRIETA' COMUNALE A PARTITI POLITICI E GRUPPI CONSILIARI DEL COMUNE DI GREVE IN CHIANTI.....	52
- REGOLAMENTO DEGLI SCARICHI DI ACQUE REFLUE IN AREE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA.....	52
- REGOLAMENTO COMUNALE PER LA GESTIONE DEI RIFIUTI URBANI ED ASSIMILATI.....	52
- REGOLAMENTO DI POLIZIA MORTUARIA.....	52
- REGOLAMENTO SU RISPARMIO ENERGETICO E PER LA PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO NEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE ESTERNA, PUBBLICI E PRIVATI, DEI COMUNI DEL CHIANTI.....	52

Premessa

In attuazione dell'Intesa tra il Governo, le regioni e i comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), sancita in data 20 ottobre 2016 (G.U. s.g.n.268 del 16/11/2016, da ora in poi indicata come "Intesa del 20 ottobre 2016") Regione Toscana ha proceduto al recepimento del quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi.

In conseguenza del recepimento dell'Intesa del 20 ottobre 2016, e in attuazione dell'articolo 216 della L.R.65/2014, Regione Toscana ha provveduto ad una revisione dei parametri e delle definizioni contenute nel regolamento emanato con il D.P.G.R. 64/R/2013 ed alla conseguente approvazione di un nuovo regolamento in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, avvenuta con il D.P.G.R. 24/07/2018 n.39/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio".

Nel nuovo regolamento, oltre alle definizioni uniformi contenute nell'Intesa del 20 ottobre 2016, riportate nell'Allegato 1 del regolamento, sono state incluse anche le ulteriori specificazioni tecnico-applicative già vigenti a livello regionale ai sensi del regolamento 64/R/2013, ma non presenti nell'Intesa, riportate nell'Allegato 2 del regolamento D.P.G.R. 24/07/2018 n.39/R.

Conseguentemente è stato necessario dare attuazione a quanto previsto dall'articolo 216, comma 3 della L.R. 65/2014 che stabilisce che i comuni adeguino i propri strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica ai contenuti del presente regolamento entro i termini e con le modalità previste dal medesimo articolo.

In particolare l'Intesa si pone quale obiettivo comune quello di uniformare e semplificare su tutto il territorio nazionale i regolamenti edilizi comunali, prevedendo che essi non debbano riprodurre le disposizioni statali e regionali cogenti e auto-applicative che incidono sull'attività edilizia, ma siano uniformate le terminologie e i rimandi normativi e, per quanto riguarda le tematiche riservate all'autonomia comunale, queste siano ordinate secondo un elenco valevole per tutte le regioni.

Nello specifico viene poi sottolineata la necessità che la disciplina contenuta nei regolamenti, pur basandosi su principi generali e su un insieme di definizioni uniformi, vengano sviluppati su tutto il territorio nazionale, sia sviluppata secondo le specificità e le caratteristiche dei territori, nel rispetto dell'autonomia locale.

Nel ribadire che il regolamento edilizio comunale, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 380/2001, disciplina le modalità costruttive degli edifici garantendo il rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze e indica i requisiti prestazionali degli stessi, con particolare riguardo al risparmio energetico, si sottolinea il ruolo che questi riveste in qualità di strumento tecnico per la definizione dei parametri edilizi e dei criteri per la loro misurazione, nonché per la definizione di norme costruttive uniformi in termini sia tecnici sia qualitativi da utilizzare in fase attuativa.

Inoltre, si specifica che ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies, del D.P.R. n. 380/2001, gli accordi in sede di Conferenza unificata per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo costituiscono livello essenziale delle prestazioni concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale.

L'Intesa medesima prevede che le Regioni a statuto ordinario recepiscano lo schema di regolamento edilizio tipo e le definizioni uniformi, provvedendo anche all'integrazione e alla modificazione della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia, in conformità alla normativa regionale vigente, nonché all'eventuale specificazione o semplificazione dell'indice, nel rispetto della struttura generale uniforme dello schema di regolamento edilizio tipo oggetto dell'Intesa stessa.

Pertanto il "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", approvato con D.P.G.R. 24/07/2018 n.39/R, costituisce il testo di riferimento per tutti i comuni toscani, da adeguarsi con i principi e i contenuti sanciti nell'Intesa

Si evidenzia infine che, ai sensi di quanto sancito dall'articolo 2, comma 4 della citata Intesa del 20 ottobre 2016, è necessario precisare che, *"il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, che continuano ad essere regolate dal piano comunale vigente, ovvero adottato alla data di sottoscrizione della presente Intesa"*.

Struttura del Regolamento Edilizio Tipo

Il nuovo regolamento edilizio tipo, come previsto nello schema allegato all'Intesa, si articola in due parti:

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

Seconda Parte, denominata “**Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia**”, in cui è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, deve essere ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio regionale, secondo l'indice generale approvato con lo schema di Regolamento Edilizio-Tipo (G.U. s.g.n.268 del 16/11/2016).

In particolare, la **Prima Parte** del regolamento edilizio, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, ha richiamato con apposita formula di rinvio, la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi:

- a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, di cui al regolamento regionale di attuazione dell'articolo 216 della l.r.65/2014, comprensivo del quadro delle definizioni uniformi;
 - b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
 - c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
 - d) la modulistica edilizia unificata;
 - e) i requisiti generali delle opere edilizie;
 - f) alla disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
 - g) alle discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.
- Per favorire la conoscibilità della disciplina generale dell'attività edilizia avente diretta e uniforme applicazione, di cui al precedente paragrafo, l'Amministrazione comunale ha provveduto alla pubblicazione del link nel proprio sito web istituzionale.

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

Le disposizioni regolamentari di competenza comunale sono ordinate secondo l'indice generale approvato con l'Intesa, per semplificarne la consultazione e garantirne l'uniformità di impianto, rispettando la suddivisione tra Parti, Titoli e Capi, stabilita nello stesso indice, senza la necessità di regolamentare tutte le singole voci. Eventuali tematiche ed elementi non espressamente indicati nell'indice sono state inserite nelle parti che presentano la maggiore analogia, mentre le tematiche che necessitano di una trattazione approfondita o che siano già trattate in documenti, regolamenti o atti comunali vigenti, sono state prodotte sotto forma di specifico allegato o richiamo a specifico regolamento comunale già in vigore.

PARTE PRIMA – Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia

TITOLO I – Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi

Art.1 - Quadro delle definizioni uniformi e specificazioni tecnico-applicative di riferimento per gli interventi urbanistico- edilizi

Il “Quadro delle definizioni uniformi” approvato con DGR n.524 del 21/05/2018 e ricompreso nel DPGR 39/R/2018, contiene le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi, da utilizzarsi nei regolamenti edilizi, negli strumenti della pianificazione territoriale e negli strumenti di pianificazione urbanistica comunali, e costituisce riferimento unico per i parametri urbanistici ed edilizi che non siano espressamente riportati nel presente Regolamento, ed a cui si fa espresso rinvio (Allegato B della DGR n.524 del 21/05/2018).

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.

Restano ferme le definizioni di “superficie utile lorda” (Sul) contenute nell’art. 2, comma 1, lett. b), della L.R. 24/2009 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente).

Nella progettazione degli interventi edilizi e per le relative verifiche di conformità, ai sensi del presente Regolamento, si devono utilizzare le definizioni uniformi e i parametri come recepiti con DGR 524/18 e contenuti nel DPGR 39/R/2018 e s.m.i.

TITOLO II – Disposizioni regolamentari generali in materia edilizia

Art.2 - Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso

La disciplina generale per l'attività edilizia, relativamente alla definizione degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso, e' ricavata dalla normativa nazionale e regionale in materia (DPR 380/2001 “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e LR 65/2014 “Norme per il governo del territorio”) e successive modifiche e integrazioni. Tali definizioni sono unico riferimento per l'attività urbanistico-edilizia.

Art.3 - Il procedimento per la presentazione e il rilascio dei titoli abilitativi edilizi e la modalità di controllo degli stessi

Il procedimento di presentazione e rilascio dei titoli abilitativi edilizi, nonché la modalità istruttoria e di controlli degli stessi, e' normato a livello nazionale e regionale dal DPR 380/2001 “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e LR 65/2014 “Norme per il governo del territorio”.

Nella rete civica dell'Amministrazione, alla sezione Amministrazione trasparente>Attività e procedimenti>“Tipologia di procedimenti” e “Monitoraggio tempi procedurali”, sono indicati rispettivamente i tipi di procedimento edilizio, nonché i tempi per la conclusione del procedimento, con indicazione del soggetto cui e' attribuito il potere sostitutivo.

Art.4 - La modulistica edilizia unificata

Con l'entrata in vigore del d.lgs 222/2016, con gli Accordi Stato, Regioni e Autonomie Locali del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017 sono stati adottati i moduli unici nazionali in materia di attività commerciali e assimilate e in materia di attività edilizia. Regione Toscana ha provveduto ad adeguare nei termini i moduli unici nazionali alle specifiche normative regionali di settore con la DGR n. 646 del 19 giugno 2017, con la Deliberazione n. 1031 del 25 settembre 2017 - e successivo aggiornamento approvato con decreto dirigenziale n. 16086 del 7 novembre 2017 - e con la Deliberazione n. 292 del 26 marzo 2018 e successivo aggiornamento approvato con Decreto Dirigenziale n.12345 del 30 luglio 2018.

Nella rete civica dell'Amministrazione, dalla home page nelle sezioni sportello SUE e sportello SUAP, vi e' esplicito rimando al link della Regione Toscana, ove reperire la modulistica aggiornata.

TITOLO III – Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia

Art.5 - A. Disciplina dei titoli abilitativi, dell'esecuzione dei lavori e del certificato di conformità edilizia e di agibilità - B. Requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia - C. Vincoli e tutele - D. Normativa tecnica - E. Requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni Insediamenti o impianti.

Per la ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia si fa esplicito riferimento all'Allegato C approvato con DGR n.524 del 21/05/2018 a cui si fa espresso rinvio.

Per l'aggiornamento di tale normativa si rimanda ai siti istituzionali dello Stato e della Regione Toscana.

PARTE SECONDA – Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

TITOLO I – Disposizioni organizzative e procedurali

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

Art.6 - La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e dello sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

Come disposto dall'art.5 comma 1-bis D.P.R.n.380/2001 "Testo unico edilizia", modificato dall'art.54 della Legge n.221 del 28/12/2015 «1 -bis. (L) Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, (...)»; Le competenze attribuite sono quelle indicate all'art.132 comma 1 della L.R. n.65/2014 «1. Ai sensi dell'articolo 5, comma 1 bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), la gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi di edilizia residenziale e le relative funzioni di controllo competono allo sportello unico per l'edilizia (SUE).»;

Lo sportello unico per le attività produttive (SUAP), come normato dal Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione e la disciplina sullo sportello unico per le attività produttive ai sensi dell'articolo 38, comma 3 del decreto-legge n. 112 del 2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 133 del 2008), assicura al richiedente una risposta telematica unica e tempestiva in luogo degli altri uffici comunali e di tutte le amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

Le richieste riguardanti atti abilitativi, per la cui istruttoria e rilascio sono necessari anche pareri tecnici, nulla-osta o autorizzazioni da parte di Enti esterni al Comune, devono sempre essere accompagnate dalle relative richieste di pareri tecnici, nulla-osta o autorizzazioni rivolte agli stessi Enti competenti, e formulate con le modalità e gli allegati da questi richiesti; fermo restando che lo Sportello unico provvede a trasmettere dette richieste agli Enti di cui trattasi, ed a intrattenere con questi i rapporti necessari durante lo svolgimento dell'iter procedurale, fino alla determinazione sul provvedimento conclusivo.

All'atto della richiesta, lo Sportello unico effettua un immediato riscontro della sua regolarità e della completezza degli atti e della documentazione allegata, come pure di quella dei relativi elaborati di progetto, indicati dai Regolamenti comunali per il tipo di richiesta di cui trattasi.

La mancanza o l'irregolarità di documenti e/o elaborati, comporta la irricevibilità della richiesta, che viene restituita con la motivazione dell'irricevibilità e la specifica dei documenti e/o elaborati mancanti o irregolari; in tal caso non si dà avvio al procedimento. Come disposto dall'art.5 comma 1-bis D.P.R.n.380/2001 "Testo unico edilizia", modificato dall'art.54 della Legge n.221 del 28/12/2015 «1 -bis. (L) Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, (...)»;

Le competenze attribuite sono quelle indicate all'art.132 comma 1 della L.R. n.65/2014 «1. Ai sensi dell'articolo 5, comma 1 bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), la gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi di edilizia residenziale e le relative funzioni di controllo competono allo sportello unico per l'edilizia (SUE).»;

Lo sportello unico per le attività produttive (SUAP), come normato dal Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione e la disciplina sullo sportello unico per le attività produttive ai sensi dell'articolo 38, comma 3 del decreto-legge n. 112 del 2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 133 del 2008), assicura al richiedente una risposta telematica unica e tempestiva in luogo degli altri uffici comunali e di tutte le

amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

Le richieste riguardanti atti abilitativi, per la cui istruttoria e rilascio sono necessari anche pareri tecnici, nulla-osta o autorizzazioni da parte di Enti esterni al Comune, devono sempre essere accompagnate dalle relative richieste di pareri tecnici, nulla-osta o autorizzazioni rivolte agli stessi Enti competenti, e formulate con le modalità e gli allegati da questi richiesti; fermo restando che lo Sportello unico provvede a trasmettere dette richieste agli Enti di cui trattasi, ed a intrattenere con questi i rapporti necessari durante lo svolgimento dell'iter procedurale, fino alla determinazione sul provvedimento conclusivo.

All'atto della richiesta, lo Sportello unico effettua un immediato riscontro della sua regolarità e della completezza degli atti e della documentazione allegata, come pure di quella dei relativi elaborati di progetto, indicati dai Regolamenti comunali per il tipo di richiesta di cui trattasi.

La mancanza o l'irregolarità di documenti e/o elaborati, comporta la irricevibilità della richiesta, che viene restituita con la motivazione dell'irricevibilità e la specifica dei documenti e/o elaborati mancanti o irregolari; in tal caso non si dà avvio al procedimento.

Art.7 - Le modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie, con specifiche degli elaborati progettuali

Nella rete civica dell'Amministrazione, nelle pagine web dedicate rispettivamente allo sportello SUE e sportello SUAP, sono indicate le regole di creazione dei file e le modalità di invio delle pratiche tramite portale regionale STAR e/o pec. Tali indicazioni, alle quali si rimanda integralmente, sono essenziali per la composizione della pratica e per la sua ricevibilità e procedibilità.

Art.8 - La commissione comunale per il paesaggio

Per l'esercizio della funzione di cui all'articolo 152 della L.R.65/2014 e s.m.i., i soggetti di cui all'articolo 151 istituiscono, anche in forma associata, una commissione denominata commissione per il paesaggio.

La commissione è composta da tre membri, scelti tra gli esperti in materia paesaggistica ed ambientale, aventi i requisiti di cui al comma 6 dell'art.153, nominati attraverso bandi e valutazione comparativa delle candidature ammissibili.

La commissione esprime parere obbligatorio ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

La commissione delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.

I membri della commissione restano in carica per cinque anni, salvo diversa disposizione prevista nei regolamenti dei soggetti di cui all'articolo 151.

Essi possono essere nominati una sola volta nello stesso territorio e non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti in materia edilizia ed urbanistica di competenza dell'ente o degli enti presso i quali la commissione è costituita, per il periodo in cui svolgono le relative funzioni.

In relazione alle specifiche finalità dell'incarico di consulenza tecnica, in seno alla commissione possono essere nominati in qualità di esperti in materia paesaggistica:

- a) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche;
- b) professionisti che siano o siano stati iscritti agli albi professionali con particolare, pluriennale e qualificata esperienza in materia di tutela del paesaggio, di pianificazione territoriale e progettazione del territorio, in materia agronomo-forestale o in materia geologica, muniti di diploma di laurea specialistica o equivalente attinente alle medesime materie;
- c) dipendenti dello Stato e di enti pubblici, anche in quiescenza, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a cinque anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze su temi attinenti al paesaggio.

Le deliberazioni di nomina dei membri della commissione per il paesaggio sono corredate dei curricula e degli esiti motivati della valutazione comparativa effettuata ai sensi del comma 2 dell'art.153, attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al comma 6, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.

Ai membri della commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute. L'importo del gettone non può superare il tetto massimo fissato per i consiglieri comunali eletti nello stesso territorio. La partecipazione alle sedute della commissione dei membri dipendenti di enti pubblici non in quiescenza è assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali delle amministrazioni presso le quali gli stessi prestano servizio e non dà luogo alla corresponsione di alcun gettone.

Il sindaco o l'assessore delegato, la giunta, il consiglio comunale, il dirigente o il responsabile del servizio - ciascuno nell'ambito delle proprie competenze - hanno facoltà di richiedere pareri alla commissione, anche per interventi esclusi da ambiti di tutela paesaggistica, in materia di:

- a. strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e loro varianti;
- b. progetti convenzionati a qualsiasi titolo;
- c. programmi pluriennali di attuazione;
- d. piani di recupero e p.a.p.m.a.a.;
- e. regolamenti edilizi e loro modifiche.

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

Art.9 – Certificato di destinazione urbanistica (CDU)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è un documento che contiene le prescrizioni urbanistiche relative agli immobili rispetto ai quali il certificato stesso viene richiesto. La regolamentazione giuridica del CDU avviene in forza dell'art. 30 del Dpr 380/2001.

Il CDU può essere richiesto:

in via generale, da persone fisiche aventi titolo (quali ad esempio: proprietario/i, comproprietario/i, erede/i) e da persone giuridiche aventi titolo (in genere titolo di proprietà) per le aree di interesse;

in via particolare, da un tecnico (incaricato da parte di un avente titolo come il proprietario, il comproprietario o l'erede), dal titolare di un qualsiasi diritto reale, ovvero da altra persona interessata o delegata.

Il CDU deve essere rilasciato dal Responsabile del Servizio comunale di riferimento, entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della relativa istanza. Il CDU, salvo modificazioni degli strumenti urbanistici, conserva validità per un anno dalla data di rilascio.

Art.10 – Richiesta di proroga del permesso di costruire

La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori del permesso di costruire, secondo quanto previsto dall'art.15 del Testo Unico Edilizia (DPR n. 380/2001), può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, aventi carattere di assolutezza ed oggettività.

Ai fini della concessione della proroga del permesso di costruire, è necessaria una richiesta esplicita da parte dell'interessato. La richiesta di proroga deve essere presentata prima della scadenza dei termini previsti originariamente per il permesso di costruire. Ogni richiesta successiva alle scadenze originariamente previste comporterà, in capo all'ente locale, la presa d'atto dell'avvenuta decadenza del titolo con un provvedimento di natura dichiarativa.

Sono riconosciute, come fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, le seguenti casistiche elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a. sequestro penale del cantiere;
- b. provvedimento/ordine di sospensione dei lavori;
- c. acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- d. ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
- e. impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili, di entità tale da aver impedito l'attività di cantiere e/o arrecato gravi danni alle attrezzature; ;
- f. situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere, e ciò non fosse stato prevedibile al momento della richiesta del Permesso di costruire.

Non saranno ritenute motivazioni valide le seguenti casistiche elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a. la situazione familiare e/o lo stato di salute del concessionario;
- b. le difficoltà di carattere tecnico e/o economico incontrate dal titolare del permesso di costruire, anche relative alla liquidazione della società incaricata dei lavori e/o le valutazioni di opportunità e di convenienza economica dell'intervento edilizio assentito;
- c. la crisi del settore dell'edilizia, collegata alla difficile congiuntura economica generale;
- d. l'esistenza di una controversia con il comune in merito ai contributi concessori;
- e. il rinvenimento di trovanti rocciosi e la pessima situazione meteorologica ;
- f. il fallimento della società proprietaria dell'area e titolare del permesso di costruire;
- g. il ritardo dovuto ad un contenzioso causato da un'opera abusiva imputabile al titolare del permesso di costruire;
- h. l'avvio di un contenzioso civile ad opera del titolare nei confronti di terzi, per la mancata concessione dell'autorizzazione ai lavori;
- i. la richiesta di un mutamento della destinazione d'uso dell'opera, ai sensi di una nuova disciplina di favore nel frattempo intervenuta.

L'istanza di proroga deve essere completa di idonea documentazione fotografica dello stato dei luoghi e della documentazione che attesti l'esistenza delle condizioni per il rilascio e la loro estraneità alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo. La proroga può essere concessa per un periodo massimo di un anno, eventualmente rinnovabile al sussistere delle condizioni di cui sopra.

Art.11 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Si definisce inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale vengano a mancare i requisiti definiti dalla normativa (art. 24 del DPR 380/2001 e art. 149 della LR 65/2014).

Quando da parte del Titolare responsabile dell'immobile vengano accertate ragioni di sicurezza e/o di ordine igienico che ne pregiudichino l'uso, l'inagibilità o inabitabilità dei locali può essere attestata da un professionista abilitato. L'inagibilità o inabitabilità decorrono dalla data in cui perviene al Comune l'attestazione.

Quando ricorrano motivate ragioni di sicurezza, di pubblica incolumità, o di ordine igienico a norma dell'Articolo 222 del R.D. n° 1265/1934 e del DPR. 380/01 e s.m.i., il Sindaco può emanare un'ordinanza che dichiara inabitabile o non usabile un'unità immobiliare, o parte di essa, ai sensi del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.

Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'A.S.L., può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inabitabilità.

L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Art.12 – Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi, monetizzazioni, rateizzazioni oneri e sanzioni.

Il Consiglio Comunale stabilisce i criteri per la determinazione degli importi tabellari comunali del **contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione**, 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.

Gli aggiornamenti degli importi tabellari del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione sono di competenza del Consiglio Comunale, ove conseguenti alla ridefinizione da parte della Regione dei valori medi di riferimento o in ordine a variazioni derivanti dal raffronto con i costi effettivi degli interventi previsti dalla programmazione delle opere pubbliche. I periodici aggiornamenti correlati agli indici ISTAT nazionali relativi alle variazioni dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC), di competenza dirigenziale, sono applicati senza ulteriori atti alle istanze, segnalazioni e comunicazioni presentate successivamente al 1° gennaio dell'anno seguente (sulla base dei più recenti dati ISTAT disponibili dell'indice).

A tale proposito si rimanda alla DCC n.14 del 31/01/2007 e s.m.i. con la quale si procedeva alla determinazione del contributo ai sensi del Titolo VII capo I della L.R. n.01/2005 e successive modifiche e integrazioni, nonché agli annuali aggiornamenti di adeguamento ISTAT ai sensi degli artt.184 e 185 della L.R. n.65/2014.

Fermo restando il rispetto delle vigenti norme statali, regionali e comunali in ordine al reperimento delle dotazioni urbanistiche, sono determinati e disciplinati con apposito regolamento comunale, i casi in cui è consentita la **monetizzazione** totale o parziale del relativo dimensionamento, come forma di compensazione delle dotazioni non reperite. A tale scopo si rimanda alla disciplina dell'apposito regolamento, approvato con DCC n.104 del 17/11/2016 e s.m.i. avente ad oggetto "Regolamento per la monetizzazione delle aree a standard urbanistici e monetizzazione dei parcheggi pertinenziali per interventi comportanti incremento di carico urbanistico" e successive modifiche e integrazioni.

Ai sensi dell'art.190 comma 3 della L.R. n.65/2014 e s.m.i., il versamento del contributo di cui l'art.183 della stessa Legge, può essere rateizzato in non più di sei rate semestrali e che in tale ipotesi, gli obbligati, sono tenuti a prestare al comune idonee garanzie fidejussorie. A tale scopo l'Amministrazione ha approvato la DGC n.26 del 03/03/2016 e s.m.i., avente ad oggetto "Disposizioni per il procedimento di **rateizzazione del pagamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione** dei titoli abilitativi edilizi onerosi" e successive modifiche e integrazioni, alla quale si rimanda per la disciplina delle rateizzazioni.

Infine si rimanda alla DGC n.166 del 14/09/2017 e s.m.i., avente ad oggetto "Disposizioni per il procedimento di **rateizzazione del pagamento delle sanzioni** ai sensi del D.P.R.380/2001, L.R.65/2014, D.LGS.42/2004 e L.308/2004." e successive modifiche e integrazioni, alla quale fare riferimento per l'applicazione della rateizzazione al pagamento delle sanzioni.

Art.13 – Pareri preventivi

L'avente titolo alla richiesta di permesso o altro titolo abilitativo, come pure il Progettista incaricato, può richiedere, oltre a quanto previsto dallo specifico Regolamento SUAP, un parere preventivo relativamente agli aspetti architettonici ed estetici dell'intervento, nonché, per interventi edilizi che comportino una complessità di elaborazione definitiva.

La predetta istanza, sottoscritta con bollo vigente e copia di tutti gli allegati, dovrà riportare almeno:

- 1) le generalità di chi effettua l'istanza, dimostrandone la titolarità alla richiesta;
- 2) la descrizione idonea e non equivoca dell'intervento richiesto, sue caratteristiche e sue necessità;
- 3) indicazione sul "carico urbanistico" eventualmente indotto dall'intervento richiesto, ossia l'incidenza che tale intervento avrà per movimento di persone e/o di mezzi, loro attività, permanenza, con indicazione delle misure che si intendono attuare per il soddisfacimento di detto carico;

- 4) le previsioni di Piano Operativo per l'area o edificio in questione e le indicazioni di congruenza o meno dell'intervento con dette previsioni;
- 5) un programma di attuazione dell'intervento sia nel tempo, sia indicando le concrete possibilità di realizzazione;
- 6) disegni, grafici ed altri elaborati tecnici necessari alla individuazione della località interessata e alla rappresentazione dell'intervento.

L'istanza viene verificata ed istruita dall'ufficio urbanistica e/o edilizia che potrà richiedere i pareri eventualmente necessari agli altri uffici comunali e/o ai professionisti esterni incaricati per l'Ente.

Art.14 – Ordinanze e interventi urgenti

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 edilizi necessari all'eliminazione della causa di pericolo, dandone comunicazione al Comune nelle successive 48 (quarantotto) ore.

La comunicazione deve attestare i motivi dell'urgenza mediante idonea descrizione e documentazione fotografica. Entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni successivi alla comunicazione di cui al comma 1, l'avente titolo deve inoltrare al Comune 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.

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 provvisorie, o comunque facilmente reversibili senza danno al bene tutelato, ove riguardanti gli edifici sottoposti alla normativa di tutela dei beni culturali ai sensi del Titolo I della Parte Seconda del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", o comunque gli edifici e/o complessi edilizi indicati dagli atti di governo del territorio di rilevante valore storico-architettonico.

Nel caso di opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza emanata dal Sindaco ai sensi del D.Lgs.267/2000 e s.m.i., non è richiesto titolo edilizio, limitatamente alle opere ingiunte.

Analogo titolo edilizio non è richiesto, altresì, per l'esecuzione di opere in ottemperanza ad un provvedimento di repressione di un abuso edilizio.

Art.15 – Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

Nella rete civica dell'Amministrazione, nella pagina web:

www.comune.greve-in-chianti.fi.it > Home > Amministrazione Trasparente > Attività e Procedimenti > Tipologie di procedimento

sono pubblicate le tabelle riepilogative, suddivise per settore, di tutti i procedimenti amministrativi dell'Ente, ai sensi dell'art.35 del D.Lgs.33/2013, nonché il monitoraggio dei tempi procedurali. Tali indicazioni, alle quali si rimanda integralmente, riepilogano le modalità, informazione e trasparenza del procedimento edilizio.

TITOLO II – Disciplina dell'esecuzione dei lavori

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art.16 – Comunicazioni di inizio dei lavori e ulteriori adempimenti relativi alla fase di esecuzione dei lavori

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 necessari, come da modulistica allo scopo predisposta e disponibile in rete civica. Qualunque successiva variazione di tali riferimenti deve essere tempestivamente comunicata, anche nei casi di opere eseguite in forza di SCIA edilizia.

Art.17 – Comunicazioni di fine lavori e adempimenti relativi

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 assevera 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.

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 30 (trenta) giorni.

La mancata comunicazione nei termini suddetti e' soggetta all'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'art.71 del presente Regolamento.

Art.18 – Occupazione di suolo pubblico

Gli interventi di occupazione di suolo pubblico sono disciplinati dal D.L. n° 285/1992 e dal D.Lg. n° 507/1993, a seconda della classificazione del Comune, ed in conformità a quanto disposto nel Regolamento Comunale per l'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche.

Tali interventi, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:

- permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
- temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.

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 e' da fissarsi con specifica determinazione del Responsabile del Settore competente.

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.

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, a cura del Settore competente.

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art.19 – Principi generali dell'esecuzione dei lavori

Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere. I cantieri riguardanti tutti gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di edifici e complessi edilizi di valore devono essere provvisti di una ulteriore tabella che riporti una o più foto del progetto.

Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare devono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.

Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D. Lgs. n.81/2008 e s.m.i. per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri; deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; ogni materiale di scarto dovrà essere conferito successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.

Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di inabilità motoria; con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.

Per l'occupazione di suolo pubblico, il Titolare deve presentare, al Responsabile dell'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche, separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza, secondo le norme del D.L. n° 507/1993 e la relativa classificazione territoriale comunale. In sede stradale, è richiesto il rispetto del codice della strada e del relativo regolamento di attuazione.

Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia consultabile dei seguenti documenti:

- Permesso di costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia e relativi elaborati di progetto;
- deposito presso il Genio Civile per le opere ad esso assoggettate dalla vigente normativa in materia di strutture e costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
- giornale dei lavori, quando richiesto dalla vigente normativa, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
- documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e contenimento dei consumi energetici;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;

- copia della notifica preliminare di cui al DLgs 81/2008, quando dovuta.

Per le finalità di tutela dell'incolumità pubblica e privata, nei casi di prolungata interruzione delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, il cantiere, ancorché inattivo, deve essere opportunamente custodito, monitorato e mantenuto negli approntamenti, recinzioni, accessi, nonché per quanto riguarda le opere realizzate.

Nei casi di cui al comma precedente, le recinzioni e gli approntamenti di cantiere potranno permanere come realizzate per un periodo non superiore a diciotto mesi a partire dal fermo del cantiere, oltre il quale termine è fatto obbligo di:

- rimuovere qualsivoglia approntamento temporaneo;
- realizzare nuove opere di confinamento e accesso dagli spazi pubblici con materiali e soluzioni rispettose dei principi e delle prescrizioni della disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana;
- eseguire le opere (di tipo non provvisoriale), necessarie a garantire la sicurezza delle strutture e delle opere private realizzate.

Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, verifichino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

Art.20 – Cartelli di cantiere

Al momento dell'inizio dei lavori, siano essi soggetti a Permesso di costruire o a SCIA, deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:

- le opere in corso di realizzazione;
- la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- il nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori;
- il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- gli estremi della Notifica preliminare di cui al DLgs 81/2008, quando dovuta;
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

Nei casi di realizzazione di nuovi edifici, il titolare del Permesso di Costruire è tenuto inoltre a collocare, sul luogo dei lavori, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata, al fine di illustrare l'intervento.

Art.21 – Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici

Nel caso in cui, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il Responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.

Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Dirigente o Responsabile del Settore, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

TITOLO III – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

Art.22 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

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.

Al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale, i progetti per le Aree di Trasformazione attraverso la redazione dei Piani Attuativi e/o dei Permessi di costruire dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile e di fonti di energia rinnovabile, che dovranno risultare pienamente integrate con le architetture di progetto;
- adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;
- prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali, adeguate prestazioni in termini di privacy e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
- prevedere nelle aree a verde, impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mq. di SE prevista dal progetto;
- privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
- prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
- adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo.

Fermo restando quanto previsto in relazione a specifiche Aree di Trasformazione sono in ogni caso prescritte:

- la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
- la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa;
- la verifica del rispetto delle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento agli interventi lungo la viabilità principale in ambito extraurbano, in merito a fasce di rispetto, acustica e sicurezza stradale, anche per quanto riguarda le piantumazioni.

Anche in conformità alle disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti del D.P.G.R. n. 2/R del 09/02/2007 e s.m.i., nei progetti dovranno essere rispettati inoltre i requisiti di qualità corrispondenti alle seguenti prestazioni:

- supporto alla mobilità pedonale e ciclistica con l'estensione ed il miglioramento delle infrastrutture e degli spazi ad esse dedicati;
- incremento del verde di connettività urbana cioè mantenimento, rafforzamento e/o ricostituzione delle connessioni sia verso le aree di verde urbano più vicine sia verso le aree agricole attraverso le dotazioni di spazi verdi e fasce alberate all'interno dei nuovi insediamenti.

Sia negli interventi di nuova edificazione che di modifica del patrimonio edilizio esistente, dovrà essere garantito l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti e migliorative rispetto ai parametri di legge.

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 minimi di normativa.

Art.23 – Distanze minime tra edifici, dai confini, dalle strade

Negli interventi edilizi e urbanistici dovranno essere sempre rispettati i limiti di distanza tra fabbricati di cui all'art.9 del D.M. 1444/68, fatte salve le deroghe ivi previste.

Per **distanza minima tra fabbricati** si intende la lunghezza sul piano orizzontale del segmento più breve che congiunge una parte del fabbricato con un punto qualsiasi di un fabbricato antistante l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.). Da tale misurazione sono esclusi gli elementi aggettanti di modesta entità, quali sporti di gronda, cornicioni mensole e simili, compresi i balconi ove aggettanti per meno di ml. 1,50.

Le distanze tra fabbricati potranno essere derogate, oltre che nei casi previsti all'art. 9 del D.M. 1444/68, per le zone A e per edifici o gruppi di edifici oggetto di piani attuativi o interventi convenzionati, esclusivamente nei seguenti casi:

- quando si intenda costruire in aderenza ad un edificio esistente per una altezza ed una profondità non superiori a quelle dell'edificio esistente;
- in caso di demolizione e ricostruzione di un edificio con posizione e ingombro planivolumetrico identici a quelli preesistenti.

Sono soggette al rispetto delle distanze di legge anche tutte quelle opere che determinano la creazione di un terrapieno artificiale che superi l'altezza di ml.1,00. Le distanze tra fabbricati dovranno essere osservate anche rispetto a edifici costruiti in difformità da titolo abilitativo o in assenza di esso. La distanza di legge deve essere rispettata anche in caso di

soprelevazione di edifici esistenti. La trasformazione in residenziale di locali non residenziali, o residenziali di tipo accessorio (SA), è consentita esclusivamente se le pareti finestrate del locale stesso si collocano ad almeno 10 metri ml. dalle pareti di eventuali fabbricati antistanti.

Le **distanze dai confini** non devono essere inferiori a 5 ml. e, comunque, devono essere tali da garantire sempre il rispetto delle distanze tra edifici previste dal D.M. 1444/68, anche in riferimento a edifici di futura costruzione.

Ferma restando la inderogabilità delle distanze tra gli edifici come sopra descritta, le distanze dai confini possono essere derogate esclusivamente mediante atto pubblico registrato e trascritto, con il quale il proprietario del fondo confinante, oltre a concedere tale deroga, si impegni, in caso di eventuali future edificazioni, a rispettare una distanza dal confine di proprietà tale da garantire la distanza tra fabbricati prevista dalla vigente legislazione e dagli strumenti urbanistici.

I valori minimi di distanza dai confini e tra edifici previsti dal P.O., per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la realizzazione di interventi minori rispondenti a criteri di pubblico interesse, quali:

- a. manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
- b. manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
- c. allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- d. vani ascensore, cavedii tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di legge;
- e. adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- f. volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;
- g. costruzioni temporanee;
- h. portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che condominiali e privati, vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- i. opere di arredo urbano;
- j. opere indispensabili per i fini della protezione civile.

La **distanza dal confine stradale** è fissata dagli strumenti urbanistici vigenti in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. In assenza di tali specifiche indicazioni, i valori da rispettare sono quelli previsti dal Decreto di esecuzione del Nuovo Codice della Strada e s.m.i.

Sono comunque fatti salvi eventuali allineamenti impartiti con prescrizioni tecniche contenute nel titolo abilitativo.

Per le sole recinzioni aventi le caratteristiche contemplate all'Art. 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada (siepi e siepi morte di altezza non superiore a 1 m.), le distanze di cui al comma precedente possono essere ridotte fino a 1 m..

Sono fatte salve eventuali indicazioni grafiche degli elaborati del Piano Strutturale e Piano operativo vigente, come pure eventuali prescrizioni tecniche particolari degli Enti di gestione preposti. Nei casi di edifici compresi entro le distanze di rispetto da infrastrutture stradali ed idrauliche, e incompatibili con queste, la loro eventuale ricostruzione e' condizionata a N.O. degli Enti di gestione preposti.

Art.24 – Dotazioni impiantistiche

Sono interventi di installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici e/o attrezzature esistenti quegli interventi che si rendono indispensabili per garantire il rinnovo, l'adeguamento ed il potenziamento degli impianti stessi, in base alle norme di legge, di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica, e di economicità di funzionamento, e che eccedono le operazioni definibili di manutenzione.

L'obiettivo è di limitare gli impatti antropici causati dalla produzione e la distribuzione di energia, incentivando l'impiego di fonti di energia rinnovabili e sistemi efficienti per il riscaldamento, il raffrescamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda.

I progetti degli edifici di nuova costruzione e i progetti di ristrutturazione degli edifici esistenti devono in particolare garantire che il fabbisogno di energia per la copertura dei consumi previsti per elettricità e calore, acqua calda sanitaria (ACS), riscaldamento e raffrescamento, sia soddisfatto da impianti a Fonti Rinnovabili Localizzate (FERL), o anche da sistemi di cogenerazione/trigenerazione ad alto rendimento, secondo le percentuali e i criteri minimi di integrazione stabiliti dalla normativa vigente. Per energia da fonti rinnovabili si intende quella "*...eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica e oceanica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas*". In alternativa o in combinazione con le stesse dovranno inoltre essere previsti sistemi impiantistici a elevata efficienza.

1. Impianto idrico

Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile attinta, salva dimostrata impossibilità tecnica, dall'acquedotto pubblico, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte, in modo da non determinare impurezze ed alterare i caratteri organolettici dell'acqua.

Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di idonee apparecchiature per l'accumulo ed il sollevamento dell'acqua, dimensionate in base all'utenza servita e senza possibilità di esclusione, in modo da garantire continuità di servizio. Tali apparecchiature devono presentare i seguenti requisiti:

- serbatoi di accumulo di norma fuori terra, di idoneo materiale, a perfetta tenuta, completamente svuotabili e pulibili, opportunamente protetti dalle escursioni termiche;
- locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua di altezza non inferiore a m 2, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno;
- serbatoi, qualora interrati, provvisti di scannafosso che ne consenta l'ispezione;
- tubazione di troppo pieno e scarico senza alcuna continuità con l'impianto di smaltimento delle acque reflue.

Nelle nuove costruzioni o negli interventi di demolizione e ricostruzione deve essere installata una doppia rete idrica per consentire un eventuale utilizzo di acqua priva delle caratteristiche di potabilità per usi diversi dal consumo umano, come definito dal Dlgs.31/2001. E' disposto di effettuare un bilancio idrico (entrate/uscite) comprensivo del fabbisogno e dei volumi delle acque di varia natura (derivanti dal lavaggio, meteoriche, di drenaggio, reflue domestiche, urbane e industriali) che possono essere raccolte, recuperate o scaricate. Secondo il tipo di utilizzo dell'acqua recuperata è necessario garantire un appropriato trattamento.

La rete di distribuzione di questo tipo di acque depurate non può essere collegata a quella potabile e le relative bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile".

Queste acque possono essere impiegate per l'irrigazione di orti e giardini, ma non per la coltivazione e produzione agricola di ortaggi e frutta da consumare crudi.

2. Impianto elettrico

Ogni edificio deve essere provvisto di impianto elettrico conforme alla vigente normativa in materia (L.46/1990 e DM 37/2008) e allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

In caso di nuova realizzazione/rifacimento, ampliamento, cambio di destinazione d'uso, e' disposto di ottimizzare la progettazione degli impianti e la disposizione degli apparecchi elettrici al fine di ridurre l'esposizione CM-ELF (campi magnetici a bassa frequenza) prodotti da sorgenti interne all'edificio attraverso opportune strategie di posizionamento dei cavi e degli strumenti collegati, o altri accorgimenti tecnici.

3. Impianto di riscaldamento

Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento in conformità vigente normativa in materia di installazione degli impianti e contenimento dei consumi energetici.

Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione, o comunque alla permanenza continuativa di persone, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort abitativo. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento edilizio di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

E' intesa come prestazione obbligatoria, installare sistemi di produzione di calore e impianti di riscaldamento o di raffrescamento integrati ad alto rendimento, tenendo conto dei seguenti principi generali:

Nel caso di interventi residenziali:

Per interventi edilizi relativi a più utenze singole, in numero uguale o superiore a quattro, prevedere un impianto centralizzato a elevata efficienza, con installazione di dispositivi per la contabilizzazione dei consumi e la termoregolazione per singole unità abitativa e/o per i singoli radiatori certificati;

Il generatore dovrà essere dimensionato correttamente, la differenza tra la potenza complessivamente installata e i carichi dell'edificio non dovrà essere superiore al 10% di questi ultimi. Fanno eccezione impianti dove sia richiesta ridondanza;

Installare dispositivi locali di regolazione automatica della temperatura (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione etc.) che garantiscano il mantenimento della temperatura nei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. L'installazione di detti dispositivi è aggiuntiva rispetto ai sistemi di regolazione di cui al D.P.R. 412/1993 e s.m.i. e deve comunque essere tecnicamente compatibile con l'eventuale sistema di contabilizzazione;

In tutte le altre destinazioni d'uso:

Per interventi relativi a più utenze singole con una potenza complessiva richiesta superiore a 35 kW, prevedere un impianto centralizzato a elevata efficienza con ripartizione dei consumi.

Il generatore dovrà essere dimensionato correttamente, la differenza tra la potenza complessivamente installata e i carichi dell'edificio non dovrà essere superiore al 10% di questi ultimi. Fanno eccezione impianti dove sia richiesta ridondanza;

Installare sistemi di supervisione e automazione che controllino gli impianti installati con funzioni corrispondenti alla classe B secondo norma UNI15232.

Per ogni tipo di impianto sopradescritto, e disposto di individuare soluzioni tecniche e localizzative per l'installazione degli impianti e dei condotti che minimizzino il disturbo per i residenti e l'impatto visivo, tenendo conto che:

- Tutti i condotti per il convogliamento di vapori, fumi o altre emissioni in atmosfera dovranno rispettare le norme UNI di riferimento e, compatibilmente con le stesse, essere convogliati sul tetto;
- Gli impianti (generatori di calore, unità esterne di condizionatori, antenne, parabole etc.) e le sezioni di sbocco dei relativi condotti dovranno essere ubicati in modo da evitare situazioni di molestia, inquinamento acustico/atmosferico e/o danni alla salute.

L'installazione di detti impianti tecnologici e relativi accessori é vietata sulle facciate degli edifici, su balconi e terrazze, ad eccezione di soluzioni architettonicamente integrate. Le caldaie a condensazione e le pompe di calore possono essere vantaggiosamente installate in combinazione con i sistemi a bassa temperatura.

Art.25 – Superfici aero-illuminanti

Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute. Nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle norme del presente R.E., anche da quelle del Codice Civile L. III, Tit. II, Sez. VII.

Per **luci** si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affaccio.

Per **vedute** si intendono aperture che permettono anche l'affaccio, diretto oppure obliquo o laterale.

La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina servitù edilizia.

Si definisce **parete finestrata** un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'Articolo precedente.

Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affaccio diretto di almeno una veduta.

Per **affaccio diretto**, si intende la proiezione ortogonale, della superficie della veduta, rispetto al piano della veduta stessa.

La costruzione di nuovi edifici e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno possedere le seguenti caratteristiche:

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 mono-affaccio, anche a seguito di frazionamento o cambio d'uso. In caso di dimostrata impossibilità, in luogo della ventilazione trasversale o obliqua naturale, possono essere previsti sistemi di ventilazione meccanizzata, tali da garantire idonee condizioni di comfort climatico (rispetto dei valori di ricambio d'aria imposti dalla normativa specifica di settore).

Ciascun locale primario deve essere dotato di superfici finestrate apribili misurate convenzionalmente sulle dimensioni architettoniche (spallette) delle finestre o porte finestre, in misura non inferiore a 1/8 della superficie utile (Su).

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 non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Non è computabile nella superficie finestrata delle porte finestre 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.

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.

Gli **spazi cottura**, ricavati o meno in locale autonomo, devono essere adeguatamente muniti di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta, ma deve comunque essere assicurato un livello di illuminazione funzionale all'uso previsto, mediante illuminazione artificiale.

Gli interventi sui locali esistenti devono tendere al miglioramento del rapporto aeroilluminante, ovvero non comportare peggioramento delle condizioni preesistenti. Nel caso di edifici esistenti per i quali il massimo intervento ammesso è il restauro e/o risanamento conservativo, la superficie finestrata inferiore ai minimi richiesti da normativa può essere autorizzata dai competenti organi consultivi, quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

Art.26 – Salubrità delle costruzioni

Per garantire idonee condizioni igienico-sanitarie, le costruzioni e le loro modifiche dovranno essere progettate e realizzate, nel rispetto della vigente normativa in materia, in modo da conseguire un opportuno isolamento da:

- umidità, di qualsivoglia origine e natura, assicurando che le murature siano intrinsecamente asciutte, anche da condensa interstiziale, ed il piano di calpestio sia isolato dal terreno mediante solaio, vespaio o idonea intercapedine areati;

- escursione termica, garantendo altresì, per gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazione rilevante, il rispetto della vigente normativa in materia di efficienza energetica ed utilizzo di fonti rinnovabili (DLgs 19 agosto 2005, n. 192, DPR 2 aprile 2009, n. 59, DLgs 3 marzo 2011, n. 28 in attuazione della direttiva 2009/28/CE e nel rispetto dei criteri stabiliti dalla Legge 4 giugno 2010 n. 96, Decreto Ministeriale 26/06/2015 (Gazzetta ufficiale 15/07/2015 n. 162) “Ministero dello Sviluppo Economico - Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”.);

- fonti di rumore (Legge 26 ottobre 1995, n. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione con particolare riferimento al DPCM 5 dicembre 1997), Delibera di Giunta regionale n. 1018 del 25-09-2017 “approvazione delle Linee guida per l'effettuazione dei controlli sui requisiti acustici passivi degli edifici”;

- penetrazione 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.

In tutti gli interventi edilizi devono essere impiegati materiali compatibili con la tutela della salute delle persone e la conservazione dell'ambiente, tali da garantire un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

Art.27 – Impermeabilità e secchezza

Ogni edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici. Tutti i muri perimetrali portanti devono essere intrinsecamente asciutti ed 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.

Non sono ammessi locali abitativi a livello interrato. Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante all'edificio, possono essere destinati a locali abitativi se dotati di un'intercapedine areata di larghezza massima di cm.60 e comunque non inferiore a cm.30, che circondi i locali stessi per tutta la parte interessata. 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 abitativi 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 cm.10 rispetto al piano di campagna circostante o rispetto alla quota stradale.

Le pareti finestrate dei predetti locali posti al piano terreno, con esclusione di quelli destinati a servizi igienici, ripostigli, disimpegni e spazi di distribuzione, devono avere un prospiciente spazio aperto del terreno circostante di profondità pari ad almeno m.3, misurato perpendicolarmente alla parete stessa, privo di muri, scarpate, cigliani e simili di altezza superiore a m.1,50, con esclusione di recinzioni e opere di arredo esterno.

Fanno 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. In tali casi il progetto dovrà indicare le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

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. Devono comunque sempre essere osservate le prescrizioni degli atti di governo del territorio comunali e le disposizioni regionali in materia di rischio idraulico.

Art.28 – Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli incendi

1. Accessibilità e barriere architettoniche

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.

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.

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 comfort alle persone disabili.

Nel patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali. Sono altresì sempre ammessi, compatibilmente con il rispetto dei caratteri formali e strutturali degli edifici, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento per le esigenze dei disabili nell'ambito delle volumetrie esistenti e purché non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni o altri 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.

Sono consentiti inoltre interventi volti all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti, secondo quanto disciplinato dalle Norme Tecniche di P.O., anche se comportano aumento dei volumi esistenti.

La documentazione allegata al titolo abilitativo dovrà in tali casi contenere:

- a) certificazione medica dell'Azienda Sanitaria Locale o dell'Autorità Sanitaria competente comunque denominata, attestante la grave disabilità della persona residente nell'edificio oggetto dell'intervento, con l'indicazione delle condizioni necessarie a garantire il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona stessa;
- b) dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 8 della L. 13/1989 e art. 81 del D.P.R. 380/2001, accompagnata da idonea documentazione grafica asseverata, che attesti l'impossibilità tecnica di superare le barriere architettoniche presenti e di adeguare gli spazi dell'edificio esistente alle esigenze della persona affetta da grave disabilità ivi residente;
- c) progetto del nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona disabile residente ed il rispetto della normativa vigente.

L'intervento dovrà essere garantito con un vincolo di durata ventennale, attraverso una apposita convenzione, registrato e trascritto a spese del richiedente, contenente l'impegno a non modificare la destinazione d'uso, a non frazionare l'immobile ampliato e a non alienare o locare a soggetti non affetti da gravi disabilità.

2. Sicurezza d'uso

Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni, anche in quota, nonché di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, di sicurezza antincendio, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza, gli edifici devono osservare le seguenti prescrizioni:

- gli spazi comuni e di collegamento devono essere privi di sporgenze pericolose e tali, per conformazione, materiali e tipologia di infissi, da evitare l'insorgere di pericoli per l'incolumità delle persone;
- gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti devono essere tali da non immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni di normale funzionamento, esalazioni, fumi o vibrazioni e da non costituire pericolo per le persone e per le cose;
- le finestre devono avere vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale, con eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a m 1,50 dal calpestio esterno, e parapetti dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali, aventi altezza minima di cm 90 dalla quota del pavimento interno;
- 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;
- 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 di cui al punto precedente. Eventuali gradini singoli inseriti entro percorsi lineari dovranno essere resi visibili attraverso l'impiego di materiali o cromatismi differenti;
- eventuali piccoli dislivelli interni sono superabili in punti identificabili, mediante gradini o con rampe, nel rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- l'apertura delle porte, infissi, cancelli e degli sportelli, 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, con aggetto massimo di cm.15.

3. Prevenzione degli incendi

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate le disposizioni dettate dalla normativa vigente in materia, secondo le caratteristiche dell'edificio stesso.

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 e s.m.i.

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 incendi (CPI); la stessa è

corredata dall'asseverazione e dalla documentazione tecnica costituita dalle certificazioni/dichiarazioni probanti ai fini antincendio.

Art.29 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

Una delle fonti più significative di radiazioni ionizzanti, per quanto riguarda l'esposizione negli ambienti di vita, è costituita dal gas Radon, un gas inodore, incolore. Tale gas, appartenente alla famiglia dei gas nobili, è generato continuamente, per decadimento, da alcune rocce della crosta terrestre (principalmente lave, tufi vulcanici, graniti). Il Radon contenuto nel sottosuolo e in alcuni materiali edili, può dunque infiltrarsi negli ambienti confinati e ristagnare nelle aree basamentali dell'edificio. Il gas Radon solitamente penetra negli edifici:

- dal suolo tramite meccanismi di depressione: la causa principale della presenza del Radon all'interno degli edifici è la depressione che si viene a creare tra i locali abitati ed il suolo. Questa depressione è indotta, in primo luogo, dalla differenza di temperatura tra l'edificio ed il suolo, nonché da aperture (camini, finestre, lucernari) o da impianti di aspirazione (cucine, bagni). Gli effetti di questa depressione si traducono nell'aspirazione dell'aria dal suolo e quindi del Radon contenuto;
- dal suolo tramite meccanismi di infiltrazione, verificabile in corrispondenza di crepe e giunti non sigillati, fori di passaggio cavi o tubazioni, pozzetti ed aperture di controllo; aperture nelle pareti della cantina, camini, montacarichi; pavimenti naturali in terra battuta, ghiaia o ciottoli; componenti permeabili (solai in legno, etc);
- dall'edificio stesso a causa dell'utilizzo di materiali contenenti gas Radon, qualora essi derivino da attività estrattiva di rocce vulcaniche;
- mediante acqua potabile, in quanto il gas radioattivo è moderatamente solubile in essa.

A tale scopo è necessario adottare strategie progettuali e tecniche costruttive atte a ridurre il più possibile la migrazione di radon negli ambienti confinati, sigillare le vie d'ingresso. Le tecniche di isolamento devono essere abbinata alle cosiddette tecniche d'abbattimento attive (che prevedono l'ausilio di ventilazione meccanica). Per una corretta scelta e progettazione dell'intervento di bonifica è necessario individuare la sorgente o fonte d'ingresso prevalente, tener conto della tipologia edilizia, delle caratteristiche dell'edificio e del terreno, dell'uso degli ambienti da mitigare. In tutti i nuovi edifici (e non solo quelli situati in zone a maggiore presenza di radon) è disposta l'introduzione di accorgimenti costruttivi che riducano l'ingresso del radon (ad esempio tramite posa di una membrana impermeabile al radon) e che facilitino e rendano più efficace l'eventuale successiva installazione, se necessaria, di sistemi attivi di riduzione del radon.

Art.30 – Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e dei luoghi di lavoro

Servizi e locali ad uso abitativo

La superficie utile degli alloggi e il dimensionamento dei singoli vani deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975.

Si definisce **abitazione e/o 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.

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

Il dimensionamento, il confinamento e la conformazione dei locali deve 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. Si considerano porzioni di uno stesso locale gli spazi che presentano medesima quota di calpestio collegati da varchi di larghezza non inferiore a m.1.40 e di superficie complessiva maggiore di mq.4,00.

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).

I locali di abitazione, nel rispetto di quanto disposto dal suddetto decreto, ed in relazione alla funzione e alle caratteristiche d'uso, si distinguono in:

Locali destinati alla permanenza continuativa di persone quali camere da letto, soggiorni (compresa la zona cottura) e sale da pranzo, cucine, salotti, studi privati e altri locali assimilabili;

Locali destinati alla permanenza non continuativa di persone quali servizi igienici, disimpegni, dispense, guardaroba, ripostigli, lavanderia e simili;

Locali destinati alla permanenza saltuaria di persone quali cantine, soffitte e locali assimilabili.

La cucina delle abitazioni deve avere una superficie utile non inferiore a mq.8,00. Qualora, anziché della cucina, venga prevista la realizzazione di un "posto cottura", questo è ammesso purché comunichi con il vano soggiorno mediante una

apertura di superficie superiore a mq.4,00. Ai fini della verifica dei requisiti illuminotecnici e di aerazione, il posto cottura, qualora sia sprovvisto di apertura propria, deve essere computato con il soggiorno.

Ai fini dei requisiti dell'aerazione vengono computate tutte le superfici finestrate apribili compresi i lucernari e gli abbaini. I bagni degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali; le loro pareti dovranno essere rese impermeabili almeno fino a m.1,60 dal pavimento. Nel caso solai inclinati l'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore delle misure di legge; in detti casi, pertanto, la minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a m.2,20. In tali casi dovranno essere integralmente rispettati, per i soli interventi di recupero dei sottotetti a norma della LR 5/2010, i particolari requisiti previsti da tale norma, nonché le ulteriori specifiche prescrizioni definite dal vigente strumento urbanistico in recepimento della L.R. 5/2010.

Nelle nuove costruzioni e nei frazionamenti residenziali, ogni abitazione deve sempre essere dotata di spazi accessori di servizio (cantina, soffitta, ripostiglio, ecc.), in misura proporzionata e comunque non inferiore a quanto previsto nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano Operativo vigenti. Tali locali devono essere obbligatoriamente collocati al piano terreno con accesso diretto all'esterno.

Luoghi di lavoro

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 da Regione Toscana con Decreto Dirigenziale n.7225 del 18/12/2002, oltre alle seguenti specifiche per i locali o ambienti destinati alla produzione industriale, artigianale, al terziario, al commercio, alla ristorazione, alla ricreazione ed in generale tutto quanto non incluso nei locali residenziali ed equiparati.

Le altezze utili (HU), se non diversamente disciplinate da normative e regolamenti specifici di settore, sono stabilite come segue:

- a) industriale e artigianale di produzione, che non occupano più di cinque lavoratori e in quelle che non eseguono lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria: m. 2,70;
- b) artigianale di servizio: m. 2,70;
- c) commerciale (esercizi di vicinato): m. 2,70;
- d) commerciale (medie e grandi strutture di vendita): m. 3,00;
- e) turistico ricettivo: m. 2,70;
- f) direzionale: m. 2,70;
- g) pubblici o di interesse pubblico: m. 2,70.

Per i soffitti inclinati le misure di cui sopra devono intendersi come la media ponderata del locale con un minimo di m. 2,40. Per il recupero del patrimonio edilizio esistente, per rispettare i valori storici, architettonici, tipologici e culturali (espressamente prescritti dagli strumenti urbanistici vigenti), 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, possono presentare requisiti inferiori ai minimi richiesti da normativa, se legittimati da situazione preesistente, e le eventuali trasformazioni non possono essere peggiorative rispetto alla situazione esistente. E' facoltà del Comune avvalersi del parere dell'Azienda USL ai sensi dell'art. 141, comma 6 della L.R. n. 65/2014.

Art.31 – Prescrizioni per le sale da gioco

Il procedimento per l'apertura, il trasferimento di sede, il subingresso, le modificazioni e la cessazione delle attività di sale pubbliche da biliardo e/o altri giochi leciti, nonché i requisiti strutturali e funzionali delle sale giochi ad integrazione della vigente disciplina edilizia, igienico-sanitaria e di sicurezza, sono disciplinati dal "Regolamento comunale per le sale giochi" approvato con DCC n.19 del 27/03/2013 e s.m.i., al quale si rimanda integralmente.

Le procedure amministrative connesse alle attività oggetto del Regolamento sono disciplinate rispondendo alle esigenze di ordine pubblico, alla sicurezza pubblica e decoro cittadino.

Art.32 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

Per quanto attiene alla progettazione, installazione, manutenzione, ecc.. delle così dette linee vita, si faccia riferimento ai disposti del **Decreto del Presidente della Giunta regionale 18 dicembre 2013, n.75/R** - Regolamento di attuazione dell'articolo 82, comma 15, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio). Abrogazione del regolamento approvato con D.P.G.R.T. n.62/R/2005, ed ogni successiva modifica o integrazione.

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

Art.33 – Strade

Le norme riferite alle Infrastrutture sono definite dallo strumento urbanistico comunale, in particolare nel Titolo VI - Mobilità - delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, in attuazione degli indirizzi contenuti nel Piano

Strutturale, ai quali contenuti si fa espresso rimando. Valgono inoltre le discipline contenute all'Art. 61 - Strade bianche, percorsi vicinali ed interpoderali, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

Le aree indicate come viabilità corrispondono alla rete infrastrutturale di servizio ai comparti e/o di completamento/adequamento della rete viaria esistente. Fatto salvo quanto eventualmente definito per le specifiche Aree di Trasformazione individuate dal Piano Operativo, sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione.

I nuovi tracciati viari, così come la riconfigurazione di quelli esistenti, fermo restando il rispetto delle normative sovraordinate vigenti, dovranno essere progettati in modo da garantire adeguate prestazioni per ciascuna delle componenti di traffico ammesse; in tutti i casi essi dovranno essere caratterizzati da una carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia ed intersezioni a raso.

In tutte le nuove strade urbane e di servizio ai comparti, in particolare, dovrà essere prevista la presenza del marciapiede, che non potrà avere larghezza inferiore a m.1,50, al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovrà essere realizzato nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche. Le nuove strade dovranno di norma essere corredate da alberature e/o altri elementi vegetazionali.

Art.34 – Portici e sottopassaggi

Nella progettazione degli interventi edilizi e per le relative verifiche di conformità di portici e sottopassaggi, ai sensi del presente Regolamento, si devono utilizzare in particolare le definizioni uniformi e i parametri come recepiti con DGRT 524/18 e contenuti nel DPGR 39/R/2018 e s.m.i. Valgono inoltre tutte le disposizioni di Codice civile della proprietà, della comunione, del condominio, riguardo gli interventi edilizi sui manufatti oggetto del presente articolo.

Art.35 – Piste ciclabili

Nella progettazione degli interventi edilizi e per le relative verifiche di conformità di piste ciclabili, ai sensi del presente Regolamento, si devono utilizzare in particolare le Linee guida per la progettazione degli itinerari ciclabili approvate con Decreto Ministeriale N. 557 del 30/11/1999 (G.U. n. 225 del 26/09/2000) avente ad oggetto: Regolamento per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili, e s.m.i., nonché le indicazioni del Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 - Codice della Strada, D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 - REGOLAMENTO di attuazione del CdS, Proposta di Modalità operative per la redazione dei piani comunali per la mobilità ciclistica sottoscritto da Regione Toscana-Anci, e Indirizzi tecnici di Regione Toscana-Anci approvati con DGRT n.938 del 06/10/2015 e s.m.i..

Art.36 – Aree per parcheggio

Le aree indicate come parcheggi individuano gli spazi di sosta a raso per i veicoli, comprese le aree destinate a parcheggio pubblico richieste quali standard urbanistici. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

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

- per i parcheggi esterni alla sede stradale dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli, nella misura minima di 2 stalli ogni 30 (o frazione di 30), dei quali 1 riservato alle persone disabili; dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette;
- dovrà essere prevista dotazione di alberature nella misura minima di un albero ad alto fusto ogni mq.80,00 di parcheggio, ad eccezione dei parcheggi realizzati lungo la viabilità pubblica esistente, riservando a ciascuna pianta adeguato spazio permeabile, eventualmente protetto da griglie, fatti salvi eventuali inderogabili motivi di tutela storica ed ambientale; per questo scopo si dovranno impiegare specie di alberi funzionali all'ombreggiamento nel periodo estivo, prive di fruttificazione ed essudati e con apparato radicale contenuto e profondo;
- per quanto possibile si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta, attraverso alberi, siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perimetrali o altri sistemi similari, fatte salve eventuali particolari disposizioni di tutela storica e ambientale;
- dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;
- dovrà essere prevista una pavimentazione con materiali semipermeabili, in particolare per gli stalli, ove compatibile con il tipo prevalente di veicoli e con l'intensità d'uso;
- gli impianti di illuminazione dovranno essere posti ad un'altezza adeguata, non superiore a m.4,00, considerando anche le dimensioni e distanza degli alberi in dotazione, opportunamente schermati e orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico di ultima generazione/tecnologia.

Art.37 – Piazze, aree pedonalizzate, passaggi pedonali e marciapiedi

Le aree indicate come piazze e spazi pedonali individuano gli spazi specificamente riservati alla permanenza ed alle attività proprie dei luoghi centrali, comprese le aree richieste quali standard urbanistici. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

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

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

Nella progettazione degli interventi edilizi e per le relative verifiche di conformità di quanto oggetto del presente articolo, e' prescrittivo il rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Art.38 – Passi carrai e uscite per autorimesse

Per l'attraversamento dei marciapiedi, allo scopo di entrare negli stabili o per uscirne con veicoli, deve essere richiesta la costituzione di apposito passo carrabile che potrà essere concesso con l'osservanza delle forme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico.

Ogni spesa per la modificazione di strutture esistenti è a carico del richiedente, che ha l'obbligo di disporre il suolo pubblico in modo da renderlo idoneo a sopportare il traffico che il richiedente stesso intende svolgervi.

I passi carrabili dovranno avere le caratteristiche morfologiche, dimensionali e funzionali previste dal D.Lgs. n. 285/1992 (Nuovo Codice della strada) e dal suo Regolamento di attuazione, e individuati con idonea segnaletica.

Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è generalmente consentito da quello di minor traffico.

Qualora la realizzazione di passi carrabili determini la perdita di parcheggi pubblici, gli stessi dovranno essere monetizzati secondo i criteri definiti dall'Amministrazione Comunale con apposito regolamento sulla monetizzazione.

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 m.5,00 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.

La larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m.3,50 e non superiore a m.6,50 (larghezze maggiori saranno concesse, per comprovate 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 m.12,00, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista e assentita dalla Polizia Locale. La distanza del passo carrabile e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non può essere inferiore a m.1,00; la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a m.2,00.

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 dal Settore Lavori Pubblici. 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 cm.50, completata agli estremi con elementi di raccordo; nella realizzazione si dovrà evitare che l'acqua piovana dei cortili fuoriesca sulla strada, oppure entri dentro i cortili o accessi ai giardini, mediante un'adeguata sistemazione delle soglie degli accessi carrabili. Potranno essere prese in considerazione, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare l'accesso, soluzioni diverse da quelle sopra prospettate, previo parere della Polizia Locale.

Art.39 – Chioschi su suolo pubblico

L'installazione di chioschi, edicole od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal comune, in conformità alle norme dettate dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonche' dal Regolamento C.O.S.A.P. - Canone Occupazione Suolo e Aree Pubbliche.

L'installazione di chioschi non deve essere fonte di molestia o di degrado dell'ambiente circostante.

Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata della documentazione prevista dalle suddette normative.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

I provvedimenti autorizzativi sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.

Art.40 – Installazione di strutture esterne per ristoro all'aperto posizionate su suolo pubblico in aree di valore culturale

Il rilascio delle concessioni di uso pubblico per l'esercizio del commercio in aree di valore culturale ai sensi dell'art. 52 del D.lgs 42 del 2004, sono regolamentate da apposito protocollo d'Intesa, al fine di tutelare il decoro dell'ambiente urbano e di consentire altresì un adeguato sviluppo economico che tenga conto dei flussi turistici presenti sul territorio. A tale scopo ogni richiesta deve essere formulata secondo i disposti del REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE DI STRUTTURE ESTERNE PER RISTORO ALL'APERTO di recepimento del PROTOCOLLO D'INTESA tra il Comune e la Soprintendenza Archeologica per l'esercizio del commercio in aree di valore culturale ai sensi dell'art. 52 del D.lgs 42 del 2004, semplificazione delle procedure autorizzative per la tutela del patrimonio culturale, ai sensi dell'art. 12 comma I, 21, 57-bis, 106, comma 2-bis, con riferimento all'art. 10 comma 4, lett. g), del Codice, e procedimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42 del 2004, approvato con DGC n.55 del 19/03/2018 e s.m.i.

Art.41 – Aree per il commercio ambulante

Il commercio su aree pubbliche e' disciplinato da apposita regolamentazione comunale, alla quale si rimanda integralmente per la disciplina e l'esercizio di tali funzioni.

Nello specifico la documentazione relativa, reperibile sul sito istituzionale dell'Ente, alla sezione "Regolamenti" e' la seguente:

- 1 - Regolamento comunale di disciplina dell'organizzazione e dello svolgimento delle funzioni comunali in materia di commercio su aree pubbliche, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.42 del 02/04/2019 (file PDF)
- 2 - Piano per l'esercizio del commercio su aree pubbliche, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.42 del 02/04/2019 (file PDF)
- 3 - Planimetrie dei posteggi nei vari mercati settimanali del Comune (file PDF per le varie località)
- 4 - Planimetrie dei posteggi nelle fiere che si svolgono durante l'anno nel Comune (file PDF per le varie località e tipo di manifestazione)
- 5 - Planimetrie dei posteggi fuori mercato (file PDF per le varie località del Comune)
- 6 - Planimetrie delle aree nelle quali, anche temporaneamente, è vietato l'esercizio dell'attività commerciale (file PDF).

Art.42 – Recinzioni, muri di cinta e paleria per vigneti e coltivazione in genere

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni di cui alle NTA del Piano Operativo nonche del Regolamento per la tutela della qualità urbana.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'autorità comunale, in sede di rilascio/deposito dei titoli edilizi, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.

Le recinzioni di qualunque tipo, anche a corredo di muri di cinta, quando riguardano una sede stradale, sono regolate da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Nel territorio urbanizzato e' consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata, oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva all'interno del resede. La recinzione potrà avere altezza massima di 2,00 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore.

Nei nuclei rurali non sono consentite nuove recinzioni in muratura, mentre se ritenute indispensabili, dovranno essere realizzate con paletti in legno e rete metallica a maglia sciolta, con vegetazione arbustiva a schermatura, sempre riferita ai contesti tradizionali storici o storicizzati.

Sono comunque da evitare la recinzione di fondi agricoli, dei prati-pascolo e delle aree boscate, salvo diverse prescrizioni dei Piani di settore e comunque entro i limiti previsti dall'art. 72 delle NTA del PO.

Nelle pertinenze degli edifici nel territorio rurale, individuate genericamente nelle aree circostanti i fabbricati (resede) e corrispondenti agli spazi aperti che hanno relazione diretta con gli edifici e/o i complessi edificati quali le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, le ragnaie, gli orti domestici, i cortili, gli spazi di sosta e simili, che siano relativi alle attività agricole o meno, fermo restando il divieto di realizzare recinzioni o partizioni all'interno di un resede in origine unitario, per le recinzioni si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- potranno 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;
- sono consentite recinzioni in rete metallica con altezza massima di m.2,20 e contestuale messa a dimora di

siepi realizzate con specie locali e autoctone o naturalizzate oppure in legno con altezza massima di m.1,50; sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione di quelle preesistenti;

- per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per caratteristiche tecniche, dimensioni e tipo, il loro ruolo e la funzione da assolvere.

In territorio aperto, per le funzioni agricole di vigneti, coltivazioni e recinzioni in genere, e' consentito l'uso di paleria tradizionale in legno e/o metallica. In quest'ultimo caso, e' ammesso esclusivamente l'uso di paleria in acciaio corten, del colore bruno classico, dato dagli effetti dell'ossidazione dei metalli della sua lega.

In caso di recinzioni, e' consentito esclusivamente l'uso di reti di recinzioni a maglia degradante per consentire il passaggio della piccola fauna, che potranno essere interrate per una profondita' massima di cm.40.

Non e' in ogni caso consentita l'installazione di reti metalliche di tipo elettrosaldate in pannelli, da carpenteria e/o edilizia, e comunque ogni altro tipo di rete non commercializzata con funzione di recinzione.

Art.43 – Numerazione civica

Il comune assegna i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.

L'Amministrazione Comunale dara' indicazioni organiche per la scelta delle forme, dei materiali e dei colori di tutta la segnaletica e della numerazione civica. È pertanto vietata qualsiasi apposizione non gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale.

I numeri civici sono, di norma, realizzati in tavolette di pietra locale con le cifre incise e colorate di nero e posizionate a ridosso sulla facciata, ma non sugli stipiti, di norma sulla sinistra del portone di ingresso, all'altezza dell'imbotte dell'architrave o della corda dell'arco.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzione o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al comune i numeri civici, affinché siano soppressi.

Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art.44 – Aree Verdi

La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.

Le aree indicate come verde individuano i giardini, gli spazi di gioco, le aree attrezzate e gli impianti sportivi all'aperto, il verde di ambientazione e di mitigazione, comprese le aree destinate a verde richieste quali standard urbanistici; parte di esse può essere di proprietà privata ma comunque sistemata a verde, libera da edifici e manufatti.

E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.

Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.

L'Amministrazione comunale può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.

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

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

Art.45 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

I giardini, i parchi e gli altri siti paesaggistici e storici, i monumenti storici agrari, quali espressioni del rapporto tra civiltà e natura, sono da salvaguardare nella loro integrità ed autenticità, tenendo conto di tutte le parti e di tutti gli elementi che li compongono, nonché dell'intorno ambientale ed ecologico di appartenenza.

Gli usi di detti siti storici devono essere compatibili con le loro caratteristiche ambientali ed ecologiche, tenendo conto della loro rilevante vulnerabilità. Inoltre, anche in relazione alle esigenze stagionali, i cicli ed i criteri culturali e manutentivi debbono sempre avere la precedenza sui tempi e sulle modalità di utilizzazione.

Gli interventi su detti siti devono sempre essere basati sul rilievo degli elementi che li compongono, ed in particolare:

- della pianta, delle confinazioni e dei percorsi;
- dei profili altimetrici del terreno;
- delle masse vegetali e delle specie che le costituiscono;
- delle acque in movimento o stagnanti;
- degli elementi costruiti o ornamentali.

Gli interventi di recupero per conservazione di detti siti storici, sono classificati di due tipi:

a = Conservazione e manutenzione; tale intervento comprende: operazioni culturali continue e periodiche, sostituzioni puntuali di specie originali, rinnovamenti ciclici di specie originali, conservazione e manutenzione degli elementi di architettura.

b = Restauro e ripristino; tale intervento, oltre alle operazioni della conservazione e della manutenzione, comprende: ricostituzione e valorizzazione dell'evoluzione storica del sito, ricomposizione conseguente alla documentazione storica ed analogica, ripristino di parti mancanti, anche in coerenza con eventuali edifici storici, datazione di tutte le sostituzioni, i ripristini ed i nuovi impianti.

Gli interventi di recupero per conservazione dei giardini e siti storici, sono subordinati al rilascio di autorizzazione dell'Autorità competente alla gestione del vincolo paesaggistico-ambientale e/o storico monumentale.

Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

Art.46 – Approvvigionamento idrico

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 e dagli Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito.

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.

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 all'Azienda sanitaria territorialmente competente.

L'impianto di approvvigionamento deve essere realizzato a regola d'arte, secondo le disposizioni impartite dagli uffici comunali o dalla società incaricata di gestire il 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.

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.

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.

In caso di interventi urbanistici di iniziativa pubblica o privata, in aree di nuova urbanizzazione o di estensione/recupero di urbanizzazioni esistenti con incremento di carico urbanistico, così come definite nella Determinazione n.39 del 11/06/2015 (R.G. n.166) di Autorità Idrica Toscana, avente ad oggetto "Procedura per la presa in carico di infrastrutture del S.I.I. realizzate da soggetti diversi dal gestore", sarà necessaria l'acquisizione di parere preventivo di fattibilità dell'Ente Gestore del servizio idrico (Publiacqua), ai sensi delle linee guida della delibera n.4 del 29/07/2008 e s.m.i., A.T.O. n.3 Medio Valdarno.

Art.47 – Depurazione e smaltimento delle acque piovane e reflue

1. Distinzione delle acque

In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in:

- acque pluviali,
- acque reflue.

Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostrine, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte pavimentate e simili.

Le acque reflue si distinguono in:

- acque reflue domestiche e assimilate a domestiche
- acque reflue urbane
- acque reflue industriali

Sono acque reflue domestiche quelle provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche.

Sono acque reflue assimilate a domestiche:

- quelle elencate al comma 7 dell'art.101 del D.Lgs.152/2006;
- quelle elencate dall'art.17 All.2 del D.P.G.R Toscana 08 settembre 2008, n.46/R. Tra queste si distinguono le acque reflue assimilate senza alcun vincolo quali quantitativo e quelle la cui assimilazione è subordinata al rispetto dei vincoli qualitativi e/o quantitativi elencati nell'allegato 1 al Decreto citato.

Sono acque reflue urbane le acque reflue domestiche o il miscuglio di acque reflue domestiche, di acque reflue industriali ovvero meteoriche di dilavamento convogliate in reti fognarie, anche separate, e provenienti da agglomerato.

Sono acque reflue industriali le acque reflue scaricate da edifici o installazioni in cui si svolgono attività commerciali o di produzione di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento.

In funzione della loro provenienza, le acque reflue domestiche si distinguono in :

- acque nere;
- acque saponose.

Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.

Sono acque saponose quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

2. Abitanti equivalenti

Il dimensionamento dell'impianto di trattamento dei reflui deve essere fatto in base al numero degli abitanti equivalenti (A.E.) che possono essere calcolati:

- Con sistema convenzionale, definito all'art. 2 della Legge Regionale Toscana n. 20/2006, come carico organico biodegradabile avente una richiesta biochimica di ossigeno a 5 giorni (BOD₅) pari a 60 grammi di ossigeno al giorno, da considerare equiparabile ad una richiesta chimica di ossigeno di 130 grammi di ossigeno al giorno;

- Solo nel caso in cui non sia disponibile il dato analitico di carico organico di cui sopra, si fa riferimento al volume di scarico di 200 litri per abitante per giorno.

E' possibile determinare il calcolo dell'A.E. in base ad uno dei seguenti metodi convenzionali:

- un abitante equivalente ogni mq.35 di superficie edificabile o edificata SE (o frazione) negli edifici di civile abitazione;
- un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- un abitante equivalente ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;
- un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- un abitante equivalente ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
- quattro abitanti equivalenti ogni wc installato per musei, teatri, impianti sportivi ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati;

3. Pubbliche fognature

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

- fognatura nera;
- fognatura bianca;

- fognatura mista.

Pubblica fognatura nera

Le fognature nere sono quelle che sono riservate all'immissione di acque nere ed acque saponose.

È vietato immettere acque pluviali nella pubblica fognatura nera.

Pubblica fognatura bianca

Le fognature bianche sono quelle che di norma affiancano le fognature nere e che sono riservate all'immissione di acque pluviali.

È vietato immettere acque nere o saponose nella pubblica fognatura bianca.

Pubblica fognatura mista

Le fognature miste sono quelle in cui è ammessa l'immissione di tutte le acque reflue (nere, saponose, pluviali).

Il trattamento delle acque e le modalità della loro immissione nella pubblica fognatura variano in funzione del tipo di fognatura secondo quanto prescritto dal presente Regolamento e dal Regolamento del soggetto gestore della fognatura e della depurazione.

4. Recapiti finali degli scarichi

I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in:

pubblica fognatura;

corpi idrici superficiali;

suolo.

Per pubblica fognatura si intende il sistema di condotte per la raccolta ed il convogliamento delle acque reflue domestiche o del miscuglio di acque reflue domestiche, acque reflue industriali ed acque pluviali.

Per corpo idrico superficiale si intende qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenti proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche (laghi e corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, falde sotterranee e simili).

Per suolo si intende l'insieme degli strati superficiali del terreno, quando utilizzati non come semplice scarico di acque reflue ma bensì come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.

5. Raccolta e smaltimento delle acque pluviali

Caratteri costruttivi dell'impianto.

Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.

Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane 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 ed altri spazi scoperti.

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 ad un'altezza di m.4,00) delle condutture deve essere incassato nella muratura.

All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrato nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.

Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.

Separazione da altri tipi di acque reflue

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

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

Recapito finale

Le acque pluviali possono essere smaltite mediante :

convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;

convogliamento in acque superficiali;

dispersione nel suolo;

accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili (fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre ad una delle altre destinazioni ammesse).

Quando possibile ed opportuno, deve essere privilegiato il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.

6. Raccolta e smaltimento delle acque reflue in pubblica fognatura

Prescrizioni generali

Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.

Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime.

Le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature (tubazioni a vista) è ammessa solo in cavedii od in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici.

Le tubazioni orizzontali interrato devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture.

Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte ad uno dei dispositivi di depurazione ammessi dal presente Regolamento in funzione del tipo di acque e del recapito finale medesimo.

I progetti che prevedono interventi sugli impianti idro-sanitari dovranno contenere un apposito elaborato grafico nel quale si evidenzia l'andamento delle tubazioni di scarico, l'ubicazione e dimensionamento dei pozzetti e delle fosse settiche ed una relazione di conformità dell'impianto di smaltimento, esistente o progettato alle disposizioni del presente regolamento. Nel caso di impianti non conformi dovrà essere previsto l'adeguamento degli stessi.

Recapito in pubblica fognatura.

Prescrizioni generali

Nelle località servite dalla pubblica fognatura tutti gli insediamenti, sia che recapitino acque reflue industriali, domestiche o a queste assimilate, sono tenuti ad allontanare i propri scarichi mediante allacciamento alla pubblica fognatura, secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento.

Gli insediamenti nuovi debbono essere allacciati sin dall'attivazione dei propri scarichi.

Eventuali deroghe all'obbligo di allacciamento potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio in relazione a documentate difficoltà tecniche che sconsigliano, impediscono o rendono eccessivamente onerosa l'esecuzione dell'allacciamento e consentono altresì uno smaltimento autonomo delle acque reflue senza pregiudizio ambientale. La concessione della deroga è subordinata alla presentazione, da parte del titolare dell'insediamento, del progetto relativo all'impianto di smaltimento autonomo.

L'obbligo di allacciamento non sussiste per i fabbricati che distano dalla pubblica fognatura più di 50 m.

Recapito in fognatura mista o nera di acque reflue domestiche o assimilate a domestiche:

Acque nere:

Le acque nere, prima di essere recapitate in pubbliche fognature, devono essere condotte ad una fossa settica bicamerale conforme a quanto prescritto dagli articoli seguenti o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

Acque saponose:

Le acque saponose, prima di essere recapitate in pubbliche fognature, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

Qualora si ricorra al pozzetto ad interruzione idraulica, questo dovrà presentare capacità utile complessiva pari a mc.0,05 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mc.0,50.

Le acque assimilate a domestiche, prima della loro immissione in fognatura, dovranno rispettare le eventuali prescrizioni dell'allegato 2 del DPGR 08 settembre 2008, n.46/R;

Recapito in fognatura mista o nera di acque reflue urbane e industriali:

Le acque reflue urbane e industriali devono essere separate, fino al pozzetto d'ispezione, dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche.

Prima di essere recapitate in fognatura le acque reflue urbane ed industriali devono essere condotte a un pozzetto d'ispezione per il prelievo di campioni e la misurazione dello scarico.

Le caratteristiche dei dispositivi di pre-trattamento si differenziano in funzione del tipo di fognatura e delle caratteristiche qualitative e quantitative delle acque reflue e vengono valutati in sede di autorizzazione.

Lo scarico di acque reflue urbane e industriali in pubblica fognatura è comunque subordinato al rispetto dei valori limite previsti dal D.Lgs. 152/2006 e dalle caratteristiche dell'impianto di depurazione presente a valle della fognatura.

7. Raccolta e smaltimento delle acque reflue non in pubblica fognatura

Prescrizioni generali.

Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.

Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime.

Tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture

interrate ad un impianto di depurazione conforme a quanto previsto dal presente Regolamento e comunque atto a dare un reflu con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per la consentire verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti

Gli scarichi di acque reflue urbane, di acque reflue domestiche e di acque reflue assimilate a domestiche debbono essere sottoposti ad un trattamento depurativo appropriato conforme a quanto previsto dalle normative nazionali e regionali vigenti .

I progetti che prevedono interventi sugli impianti idro-sanitari dovranno contenere un apposito elaborato grafico nel quale si evidenzi l'andamento delle tubazioni di scarico, l'ubicazione e dimensionamento dei pozzetti e delle fosse settiche, l'ubicazione del sistema depurativo ed una relazione di conformità dell'impianto di smaltimento, esistente o progettato alle disposizioni del presente regolamento. Nel caso di impianti non conformi dovrà essere previsto l'adeguamento degli stessi.

Scarico sul suolo o in acque superficiali

Lo scarico sul suolo o in acque superficiali è ammesso attraverso trattamenti appropriati. Sono ritenuti appropriati i trattamenti depurativi elencati alla tabella 2 dell'allegato 3 del Regolamento di attuazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana 08 settembre 2008, n.46/R. I trattamenti appropriati devono comunque rispondere alle finalità di cui all'art.20 del citato decreto.

È vietato lo scarico sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, fatta eccezione per i casi previsti dall'art. 27 del D.Lgs. 152/2006 e per gli scarichi di acque reflue urbane e industriali per i quali sia accertata l'impossibilità tecnica o l'eccessiva onerosità a fronte dei benefici ambientali conseguibili, a recapitare in corpi idrici superficiali, purché siano rispettati i limiti normativi fissati in materia.

Le acque nere, devono essere condotte ad una fossa settica tricamerale o ad una fossa Imhoff conforme a quanto prescritto dagli articoli seguenti o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un reflu con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

Le acque saponose devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un reflu con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

Qualora si ricorra al pozzetto ad interruzione idraulica, questo dovrà presentare capacità utile complessiva pari a mc.0,05 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mc.0,50.

Le acque in uscita dalle fosse settiche e dal pozzetto sopra descritti, devono essere condotte ad un impianto di sub-irrigazione, pozzi assorbenti, sub-irrigazione con drenaggio, fitodepurazione realizzati secondo le indicazioni degli articoli seguenti.

Su motivata proposta del progettista possono essere installati depuratori ad ossidazione totale.

Acque reflue urbane e industriali.

Le acque reflue urbane e industriali devono essere separate, fino al pozzetto d'ispezione, dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche.

Prima di essere recapitate in fognatura le acque reflue urbane ed industriali devono essere condotte a un pozzetto d'ispezione per il prelievo di campioni e la misurazione dello scarico.

Le tipologie di impianto per lo scarico fuori fognatura si differenziano in funzione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle acque reflue e vengono valutati in sede di autorizzazione.

8. Fosse Biologiche

Prescrizioni di carattere generale

Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.

Esse devono essere adottate per il trattamento delle acque nere in tutti i casi in cui siano prescritte dal presente Regolamento.

Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque saponose o acque pluviali.

Posizionamento delle fosse biologiche

Le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a m.1,00 dalle fondazioni del medesimo.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopradette, è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.

Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio, e comunque esclusivamente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la realizzazione della fossa biologica all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, nel vano scala.

In tutti i casi di collocazione interna all'edificio la fossa biologica dovrà rispettare le seguenti ulteriori condizioni:

- essere separata dal solaio di calpestio del vano soprastante da una camera d'aria di altezza non inferiore a cm.40, adeguatamente areata con condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno;
- presentare gli accorgimenti già prescritti per le fosse a ridosso degli edifici,
- essere dotato di idoneo passaggio o condotto che ne consenta la vuotatura meccanica senza interessare locali abitabili o nei quali è comunque ammessa la presenza continuativa di persone.

Il posizionamento delle fosse biologiche in area pubblica è subordinato al nulla osta rilasciato dall'Amministrazione comunale. Quest'ultima potrà dettare in tale sede le prescrizioni aggiuntive ritenute necessarie.

Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili.

Dimensionamento delle fosse biologiche.

Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da due o tre camere distinte e presentare una capacità utile complessiva (volume interno delle camere), pari ad almeno 225 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 1500 litri (mc.1,50) per ogni camera.

Le camere devono avere, di norma, pianta quadrata ed uguale capacità. Sono comunque ammesse :

- camere a pianta rettangolare con lunghezza non superiore a due volte la larghezza;
- camere di capacità diversa tra loro quando siano assicurate una capacità non inferiore al 50% del totale per la prima camera ed al 40% del totale per la seconda (ferma restando in ogni caso la capacità complessiva minima stabilita dal presente articolo).

Caratteristiche tecniche delle fosse biologiche

Le fosse biologiche possono essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementi prefabbricati. In ogni caso le fosse biologiche dovranno garantire la perfetta tenuta idraulica

Le fosse biologiche, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :

- la profondità del liquido, in ciascuna camera, deve risultare compresa tra m.1,50 e m.1,70;
- in ciascuna camera, deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm.20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm.10 e devono immergersi almeno cm.30 sotto il livello del liquido;
- il dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella) devono essere realizzati con tubazioni di diametro non inferiore a cm.10, poste ad "H" o ad "U" rovesciato, prolungate in alto sino al cielo della fossa (in diretto contatto con le relative lapidi) ed in basso sino ad immergersi almeno cm.30 sotto il livello del liquido;

Le fosse biologiche devono essere dotate di chiusini a doppia lapide, di materiale e fattura tali da garantire la chiusura ermetica. Analoghi chiusini devono essere previsti in corrispondenza dei punti di ispezione posizionati sul dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella).

Ventilazione delle fosse biologiche

Ogni fossa biologica dovrà essere dotata di propria tubazione di ventilazione posizionata in prossimità del cielo della fossa, di diametro non inferiore a cm.10 e sfociante sopra la copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili. L'estremità superiore della tubazione di ventilazione dovrà essere dotata di reticella anti-insetto di materiale inossidabile.

Nella parete che divide le camere dovranno essere realizzati, al di sopra del livello del liquido, idonei fori di ventilazione in modo da mantenere uniforme la pressione ed assicurare la ventilazione di tutte le camere. In mancanza di tale requisito dovranno essere previste tubazioni di ventilazione per tutte le camere.

9. Fosse Settiche tipo Imhoff

Prescrizioni di carattere generale.

Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere in tutti i casi in cui esse siano prescritte dal presente Regolamento.

Alle fosse settiche Imhoff non possono essere mai condotte acque pluviali.

Dimensionamento delle fosse settiche Imhoff.

Le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

Il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità pari a 40-50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango dovrà avere capacità pari a 150-160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. È ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100-120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno.

Caratteristiche tecniche delle fosse settiche Imhoff.

Le fosse settiche Imhoff, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :

- deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm.20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm.10 e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi almeno cm.30 sotto il livello del liquido;

Posizionamento e ventilazione delle fosse settiche Imhoff

Per quanto attiene il posizionamento, la ventilazione e le caratteristiche costruttive, le fosse settiche Imhoff devono rispondere alle stesse prescrizioni già dettate per le fosse biologiche di cui al punto 8.

10. Depuratori ad ossidazione totale

L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nella varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui si intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di depurazione molto spinto, con degradazione pressoché totale delle sostanze organiche biodegradabili e nitrificazione delle parti azotate.

I depuratori ad ossidazione totale sono solitamente costituiti da elementi monoblocco prefabbricati, in genere suddivisi in più vasche o scomparti, ed utilizzano un sistema di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale, basato sull'azione dei batteri presenti nel liquame che, riuniti in colonie, costituiscono in fango attivo. Nell'impianto viene insufflata meccanicamente l'aria necessaria alla sopravvivenza ed alla riproduzione dei batteri, i quali utilizzano per la loro nutrizione le sostanze organiche inquinanti contenute nel liquame, abbattendole.

Considerato come in commercio esistano numerose tipologie di impianto ad ossidazione totale, accomunate dal principio di funzionamento ma differenti tra loro per tipo di materiali impiegati, numero e capacità degli scomparti, numero e natura degli ingressi nonché per lo stesso percorso delle acque internamente all'impianto, non vengono impartite prescrizioni e specifiche tecniche vincolanti in merito agli aspetti costruttivi di tale tipo di impianti di depurazione.

Il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto dovrà risultare da apposita documentazione tecnica o certificazione rilasciata dalla ditta produttrice e l'impianto medesimo potrà essere utilizzato solo per il trattamento di acque reflue destinate a corpi ricettori congruenti con il livello di depurazione garantito.

Sia la posa che la manutenzione dell'impianto dovranno avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dal costruttore.

11. Altri tipi di depuratori

Potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue diversi da quelli contemplati negli articoli precedenti solo quando venga dimostrato che i medesimi conseguono livelli di depurazione non inferiori a quelli prescritti dal presente Regolamento e dalle altre norme vigenti in materia, in funzione del tipo di ricettore finale cui sono destinate le acque trattate.

12. Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione

L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.

La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di cm. 1-2 l'uno dall'altro. In ogni caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da tegole (o comunque da elementi semicurvi atti a svolgere analoga funzione protettiva) ed avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,6%.

La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno cm.70, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura (3-6 o superiore) che avvolga completamente la condotta. La parte superiore della trincea deve essere riempita con il terreno proveniente dallo scavo, previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco.

La trincea deve seguire approssimativamente l'andamento delle curve di livello, in modo tale che la condotta disperdente mantenga la pendenza contenuta nei limiti prescritti. Di norma la trincea deve essere posizionata lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno.

La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore ad un metro. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra la condotta disperdente e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 30 metri.

L'andamento della trincea e della condotta disperdente può essere lineare e continuo su una sola fila oppure costituito da una condotta centrale con ramificazioni a pettine, a doppio pettine o ad altro analogo. Lo sviluppo lineare complessivo della condotta disperdente deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo i seguenti parametri :

tipo di terreno / sviluppo lineare per abitante equivalente

sabbia sottile, materiale leggero di riporto 2 m/abitante
sabbia grossa e pietrisco 3 m/abitante
sabbia sottile con argilla 5 m/abitante
argilla con poca di sabbia 10 m/abitante
argilla compatta non adatta

Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertate mediante apposite prove di percolazione.

La distanza tra due diverse condotte disperdenti non deve essere mai inferiore a 25 metri.

Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento del pietrisco o del terreno sottostante, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

13. Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti

L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante pozzo assorbente, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nel pozzo assorbente.

Il pozzo deve avere forma cilindrica e diametro interno di almeno un metro. Esso può essere costruito in muratura (pietrame o mattoni) oppure in calcestruzzo, e deve essere privo di platea. Nella parte inferiore, in corrispondenza del terreno permeabile, le pareti devono essere permeabili (praticandovi feritoie o realizzandole in muratura a secco o con altra idonea tecnica costruttiva). Sul fondo del pozzo, in luogo della platea, deve essere realizzato uno strato di pietrame e pietrisco dello spessore di circa mezzo metro. Analogo anello di pietrame e pietrisco (sempre dello spessore di circa mezzo metro) deve essere formato esternamente alla porzione permeabile delle pareti del pozzo. In entrambi i casi, in prossimità del fondo e della parete permeabile, il pietrame deve essere di pezzatura maggiore rispetto al pietrisco soprastante o retrostante.

La copertura del pozzo deve trovarsi ad una profondità di almeno cm.60. Il pozzetto deve essere collocato sulla copertura del pozzo e dotato di adeguati chiusini. Lo spazio residuo soprastante la copertura del pozzo e l'anello di pietrisco circostante, deve essere reinterrato mediante terreno ordinario con soprassesto per evitare ogni avvallamento e previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco. Per la ventilazione dello strato drenante devono essere poste in opera tubazioni di aerazione di opportuno diametro, che interessino lo strato di pietrisco per una profondità di almeno un metro.

Di norma i pozzi assorbenti debbono essere posizionati lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno

La differenza di quota tra il fondo del pozzo ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a 2 metri. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra il pozzo e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 50 metri.

La superficie della parete perimetrale del pozzo, deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri:

tipo di terreno superficie per abitante equivalente

sabbia grossa e pietrisco 1 mq/abitante

sabbia fine 1,5 mq/abitante

argilla sabbiosa o riporto 2,5 mq/abitante

argilla con molta sabbia o pietrisco 4 mq/abitante

argilla con poca sabbia o pietrisco 8 mq/abitante

argilla compatta impermeabile non adatta.

Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertate mediante apposite prove di percolazione. In ogni caso la capacità del pozzo non deve essere inferiore a quella della vasca di chiarificazione che precede il pozzo stesso.

Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia accumulo di sedimenti o di fanghiglia nel pozzo od intasamento del pietrisco e del terreno circostante, che non si verificino impantanamenti nel terreno circostante; che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

14. Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio

Il sistema di percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia ammessa la sub-irrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili.

Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta o rete disperdente. Il sistema consiste in una trincea, profonda da m.1,00 a m.1,50 con il fondo costituito da uno strato di argilla, sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente.

Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro.

La condotta drenante sbocca in un idoneo ricettore (rivolo, alveo, impluvio, ecc.), mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante.

Lo sviluppo lineare delle condotte si dimensiona assumendo come parametro minimo m.2,00 per abitante equivalente. Per quanto attiene le caratteristiche costruttive e di posa delle condotte, il loro posizionamento, le distanze di rispetto e quanto altro non espressamente trattato nel presente articolo, si applicano le prescrizioni già impartite per le normali condotte di sub-irrigazione.

Per l'esercizio si controllerà periodicamente il regolare funzionamento del sistema, dal sifone del pozzetto di alimentazione, allo sbocco del liquame, ai tubi di aerazione e si verificherà nel tempo che non si abbia aumento del numero degli abitanti equivalenti e che livello della falda rimanga in valori compatibili.

15. Fitodepurazione

L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

L'impianto a fitodepurazione (impianto fitodepurativo assorbente) sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.

I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliesteri od altro idoneo materiale). Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm. 8-15) dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40. Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento (tipicamente, ma non necessariamente, una fossa settica tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Detta condotta corre sul fondo del letto assorbente, immersa dalla strato di ghiaietto, ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.

Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaietto posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.

In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua nel suolo mediante un breve tratto di tubazione disperdente per sub-irrigazione.

Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti. A tal fine l'impianto dovrà presentare una estensione (superficie della faccia superiore dello strato di ghiaietto) di almeno mq.1,50 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq.6,00.

La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile, quali ad esempio:

ARBUSTI	FIORI
Aucuba Japonica	Auruncus Sylvester
Bambù	Astilbe
Calycantus Florindus	Elymus Arenarius
Corpus Alba	Felci
Corpus Florida	Iris Pseudoacorus
Corpus Stolonifera	Iris Kaempferi
Cotoneaster Salicifolia	Lythrum Officinalis
Kalmia Latifolia	Nepeta Musini
Laurus Cesarus	Petasites Officinalis
Sambucus Nigra	
Thuja Canadensis	

Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento della tubazione disperdente, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso.

Art.48 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

La disciplina della gestione integrata dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali ad essi assimilati, nonché le attività di igiene urbana e del territorio ad essa connesse, sono disciplinate dal "Regolamento comunale per la gestione dei rifiuti urbani ed assimilati" approvato con deliberazione del consiglio comunale n.66 del 12/09/2014, al quale si rimanda integralmente.

Art.49 – Ricarica dei veicoli elettrici

Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

Art.50 – Produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici e serre solari

L'installazione di impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari deve essere progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate, e non può prevedere il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto; serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti.

Eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti; per gli edifici esistenti sono in ogni caso privilegiati gli interventi indirizzati al miglioramento del risparmio energetico.

Gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai.

Eventuali serre solari, se ammesse in relazione al tessuto edilizio in cui si intendono realizzare in quanto concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio, ai sensi del DPGR 39/R/2018, non dovranno alterare le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili e non dovranno interferire con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici.

Le modifiche all'involucro dei fabbricati esistenti, con particolare riferimento all'inserimento di serre solari, infissi, pannelli solari ed elementi accessori di impianti di varia natura, sono ammesse a condizione che rispettino criteri generali di coerenza ed uniformità.

Per ulteriori specifiche si rimanda alla Delibera della Giunta Regionale n.322 del 28/02/2005 avente ad oggetto "Approvazione delle istruzioni tecniche denominate "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana" ai sensi dell'art. 37, comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 ed in attuazione dell'azione B.13 del P.R.A.A. 2004-2006" e dei documenti allegati, nonché ogni modifica e integrazione successiva.

Art.51 – Telecomunicazioni

Il procedimento per la costruzione e gestione di antenne di telefonia mobile e telecomunicazione, e' disciplinato dal D.Lgs 1 agosto 2003 n.259 e s.m.i "Codice delle comunicazioni elettroniche", nonché dal "REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE" approvato con deliberazione del consiglio comunale n.127 del 22/12/2020 e s.m.i., al quale si rimanda integralmente.

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art.52 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene.

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe, meridiane e simili.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deteriorate.

I prospetti architettonicamente unitari devono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.

Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da pregiudicare la pubblica incolumità, l'ambiente o la sicurezza e la salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro il termine assegnato con la richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 639/1910.

Si intendono inoltre richiamate integralmente le discipline di cui al REGOLAMENTO PER LA TUTELA DELLA QUALITÀ URBANA approvato con DCC n.44 del 07/05/2008 e s.m.i., al quale si rimanda.

Art.53 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

Gli interventi su facciate ed elementi architettonici di edifici di pregio devono comportare la salvaguardia dei fronti e prospetti di carattere unitario e compiuto. Sulle facciate di detti edifici non è ammesso introdurre elementi come pensiline, balconi o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio.

a) Intonaci

L'intervento di risanamento degli intonaci di facciata dovrà privilegiare la conservazione mediante pulitura e consolidamento degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce. Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare. In tali casi a seconda dell'importanza dell'edificio e su richiesta degli uffici preposti è prevista una preliminare ed approfondita indagine chimico-fisica dell'intonaco originale.

Qualora non fosse possibile il recupero in modo documentato degli intonaci esistenti e sempre che i medesimi non siano decorati, questi dovranno essere ripristinati con tecniche e materiali tradizionali.

Il rifacimento totale o parziale degli intonaci di tutti gli edifici storici non deve quindi assolutamente prevedere l'uso di malta cementizia e di malta a base di calce idraulica artificiale, è inoltre vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

Nel caso in cui si decida procedere alla demolizione degli intonaci, nel conseguente rifacimento è consigliabile stendere l'intonaco in tre strati secondo le modalità e la composizione proprie delle tecniche di restauro delle facciate.

In ogni caso è obbligatorio l'impiego di malta per intonaco composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce) e sabbia.

Non è consentito di norma ridurre a faccia a vista edifici che si presentino attualmente intonacati, mentre in presenza di edifici con assenza totale di intonaco dovrà essere valutata l'opportunità, soprattutto in termini di contestualità, di un ripristino dell'intonaco, anche in presenza di documentata esistenza in origine e comunque l'eventuale ripristino dovrà impiegare materiali, granulometrie e tecniche della tradizione come precedentemente illustrato.

È sempre obbligatorio, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i prospetti dell'unità edilizia, anche se di proprietà diverse, visibili dalla pubblica via, compresi altresì le fronti delle canne fumarie e dei comignoli, purché concepite per essere intonacate. In nessun caso è consentito che il ripristino della superficie parietale originariamente intonacata rimanga a vista, senza essere dipinta secondo le modalità illustrate al punto relativo alle coloriture.

Laddove esistano lavorazioni plastiche, realizzate in intonaco e caratterizzate da una trama facilmente leggibile come cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, finto bugnato, lesene, ecc., non potranno essere sostituite da materiale lapideo.

Pertanto, nel caso di lacune, è obbligatoria la ricomposizione che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo della trama, usando malta composta dagli stessi componenti di quella originale e servendosi di appositi moduli dal profilo identico alle modanature esistenti e con le modalità consigliate per le tecniche di restauro delle facciate.

In assenza del bugnato al piano terra, l'intonaco deve essere steso fino alla quota del piano stradale.

Nel caso in cui la partita compositiva orizzontale dell'edificio lo permetta per la presenza di fasce marcapiano, è consentito, per il solo piano terra, in presenza di umidità di risalita, l'uso di intonaci aeranti di malta idraulica naturale, mentre è vietato l'uso di intonaci, sia pur aeranti ma a base di cemento.

L'intervento di risanamento e di rifacimento degli intonaci dovrà avere cura di recuperare e di evidenziare i vecchi numeri civici, le targhe stradali, le lapidi commemorative ed indicative, i ferri battuti e quant'altro particolare costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio.

È vietato invece evidenziare in facciata la presenza di elementi strutturali, come archi di scarico, pietra da taglio, con valore prettamente strutturale, e travi in legno o altro.

L'evidenziazione o la rimessa in pristino di particolari rilevanti, anche non coevi all'architettura, è consentita previa autorizzazione, derivante da un approfondito esame analitico delle soluzioni proposte.

b) Rivestimento di facciata - Particolari architettonici - Decorazione plastica

Nel restauro di facciata dovranno essere conservati e/o riportati allo stato originario tutti gli elementi decorativi esistenti ed ogni altro elemento della facciata che abbia assunto valore storico o ambientale, che faccia parte integrante dell'organismo edilizio (cornici, davanzali, marcapiani, fregi, cornicioni, modanature, riquadrature, grigliati in mattoni, graffiti, targhe, elementi in ferro battuto o ghisa, bugnato di facciata e di spigolo, lesene, tabernacoli, lapidi, decorazioni dipinte, stemmi, rilievi, parapetti, membrature varie, ecc.), anche facendo riferimento a tracce parziali o documentazioni, anche fotografiche, purché attendibili, nonché le decorazioni plastiche a carattere religioso o profano sia emergenti dalla facciata sia alloggiare in nicchie o edicole.

Per tutte le parti in origine a faccia a vista della facciata è consentita solamente una lieve pulitura, mediante opportuni lavaggi, mentre è vietato l'uso di ogni genere di sabbiatura.

È altresì vietato intonacare o tinteggiare i mattoni faccia a vista e le pietre naturali costituenti decorazioni di facciata, salvo documentati casi di preesistenze.

Di conseguenza, qualora si tratti di edifici in origine a faccia a vista, o comunque ormai storicizzati, gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere realizzati col metodo del cucù scuci, usando analoghi materiali, simili agli originali, per dimensione, forma e colore, e adoperando nelle connessioni una malta analoga per composizione a quella originale, i giunti inoltre dovranno essere lavorati con le stesse modanature e alla stessa stregua di quelli originali.

Per le parti lapidee a vista è consentito il consolidamento, l'eventuale tassellatura e sostituzione per parti. In casi eccezionali e comunque per particolari architettonici non di grande pregio artistico, è prevista, previa specifica autorizzazione, la integrazione di lacune parziali a mezzo di stucco di calce di polvere di marmo. In ogni caso è basilare riproporre il cromatismo e la patina delle parti lapidee originali.

L'intervento di restauro delle facciate deve prevedere inoltre l'eliminazione di una eventuale balza di rivestimento recente di marmo o altro materiale non pertinente con l'impianto originale, che copre il supporto murario.

Nel restauro di facciata non è consentita la apposizione di soglie, e davanzali in materiale incongruo; è consentita la formazione di copertine in rame a protezione di parti aggettanti delle facciate.

Art.54 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. I manufatti di cui sopra devono avere altezza non inferiore a m.1,10, presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia.

Tale elementi non devono essere scalabili, presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a m.0,10.

Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti, nella misura in cui siano escluse dalla definizione dell'involucro edilizio e della sagoma, ai sensi del DPGR 39/R/2018 e s.m.i.

Dette sporgenze, ancorché escluse dalle definizioni edilizie di cui al regolamento regionale, dovranno essere poste, per balconi e pensiline, ad un'altezza non inferiore a m.4,50 dal piano stradale; le tende parasole, che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede, dovranno avere il bordo inferiore ad una altezza minima di m.2,10 dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo, così come per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di m.2,10.

Art.55 – Allineamenti, orientamento e quote altimetriche

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.

Gli edifici posti all'interno del territorio urbanizzato, dovranno mantenere un'adeguata omogeneità rispetto alla posizione ed agli allineamenti delle costruzioni all'interno del lotto in relazione con il tessuto esistente; gli interventi dovranno porre attenzione alla relazione con la viabilità, nei sistemi di recinzione e nella sistemazione delle pertinenze; più in particolare, nel caso di edifici in linea dovranno essere assentiti dal condominio, mentre per le schiere dovranno comunque riferirsi ad un progetto unitario, coordinato tra le diverse proprietà.

Dovrà inoltre essere 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.

Art.56 – Disposizioni di particolare tutela e piano del colore

Tutti i prospetti intonacati degli edifici, compresi quelli laterali ed interni e quelli emergenti dalle coperture, e le canne fumarie intonacate, devono essere tinteggiati.

La tinteggiatura negli edifici storici, dovrà essere eseguita di norma con tecniche tradizionali. In principal modo sono consigliate le tecniche ad affresco a calce.

È vietato l'uso delle pitture lavabili, ancorché traspiranti, e di tecniche da stendere a spatola, tipo sovrintonaci plastici (graffiati in genere).

È altresì sconsigliato l'uso di intonaci colorati in pasta, ad eccezione di piccole parti eseguite ad integrazione di intonaci originali coevi all'architetture e preventivamente fissati e puliti.

Nel caso di edifici del '900, e solo in questi casi, ferme restando le indicazioni e le limitazioni precedenti, potrà altresì essere utilizzata una tinteggiatura a base di silicati, purché stesa a velatura e non coprente.

I colori dovranno essere preferibilmente riferiti alle terre naturali, riconducibili alla gamma naturale delle "terre di Siena".

Il Servizio Tecnico comunale potrà controllare le proposte progettuali avanzate, anche in riferimento ai colori esistenti nell'edificato in cui l'intervento è proposto.

Il colore da impiegarsi, di norma, sarà scelto in relazione alle tracce di coloritura reperibili sulle facciate e pertanto, salvo documentazione comprovante la tinteggiatura dell'impianto originario, si dovrà provvedere ad una accurata analisi stratigrafica delle superfici esterne della muratura, valutando al contempo l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.

In linea generale tutti i progetti di restauro e ripristino di facciata dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi e tecnologici (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, canali di gronda e pluviali ecc.).

In presenza di edifici accorpati, quando non sono reperibili tracce di colorazione storica, il colore dovrà essere riproposto, nelle parti mancanti, procedendo sulla base dei seguenti criteri:

a) quando l'accorpamento risulti inequivocabilmente leggibile anche esternamente, con diversificazioni degli allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc., si interverrà di norma con più colori distinti, anche se i corpi di fabbricato risultano essere di un'unica proprietà.

b) quando al contrario l'edificio risulta disaggregato o meglio frazionato in termini di proprietà, ma conserva inequivocabilmente la costante tipologia originale di una sola unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.

La presenza di decorazione o di tracce di decorazione pittorica, anche se non giacenti su edifici vincolati ai sensi del Codice D.Lgs.42/2004, comporta la segnalazione alla competente Soprintendenza, per concordare le operazioni più idonee al restauro.

Nel caso di decorazioni pittoriche di facciate riproducenti finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi interni o esterni, cantonate in bozze, lesene ecc. che presentino lacune, ma dove sia ugualmente ricostruibile il modulo costitutivo, si dovrà, di norma, procedere ad una integrazione nelle forme dimensioni e tecniche pittoriche, che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo dell'apparato decorativo.

In caso di edifici che, allo stato attuale, non presentino idonee riquadrature cromatiche, o non ne presentino affatto, potrà consentirsi la realizzazione di fasce intorno alle aperture marcapiano e marca affaccio, previa predisposizione di un progetto pittorico da concordare con il Servizio Tecnico comunale che potrà prevedere, in alcuni casi, l'impiego degli ossidi al posto delle terre minerali naturali.

All'atto del tinteggio di un edificio andranno individuati tutti gli elementi anomali (insegne, fili, ferri, staffe, zoccolature, ecc..) non in accordo con l'architettura in essere prevedendone, ove possibile, l'eliminazione.

Art.57 – Coperture degli edifici

Non dovranno essere modificate le caratteristiche costruttive delle strutture di copertura, nonché la geometria e la quota d'imposta e di colmo, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale (ad esempio doppia orditura lignea e pianelle in cotto). Negli edifici e complessi edilizi storici, non sono ammessi terrazzi a tasca, abbaini, ecc. Dovranno generalmente essere mantenute e consolidate le gronde esistenti, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale. Dovrà altresì essere mantenuto il tipo di manto esistente, qualora corrisponda ad una tipologia originaria o comunque tradizionale, reintegrando i pezzi danneggiati con altri dello stesso tipo, mentre in caso di presenza di elementi e materiali incongrui, si dovrà ripristinare il tipo di manto tradizionale (es. coppi ed embrici). 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.

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

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.

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.

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

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.

Nel caso di edifici di recente costruzione e privi di interesse storico-architettonico o documentario, 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.

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

Art.58 – Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici)

Le antenne televisive e paraboliche in numero non superiore ad una per ognuna delle tipologie indicate, e per singolo edificio contraddistinto da numero civico, devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici; sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura, a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

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.

Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive e paraboliche.

Nel territorio aperto è consigliabile l'installazione dell'antenna parabolica in collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) tali da assicurare un impatto minore, e comunque sempre escludendo coni ottici significativi. Le antenne paraboliche devono essere di colore "rosso mattone".

Gli interventi sugli impianti tecnologici possono comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti, senza alterare la sagoma esistente, la Superficie edificabile (o edificata) (SE) e la quota degli orizzontamenti e della copertura; il rinnovo e l'installazione di impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, ecc.) deve avvenire senza alterazione sensibile dei prospetti e delle coperture, adottando i necessari accorgimenti tecnici utili a ridurre l'effetto dell'installazione degli elementi impiantistici; in particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari e altri elementi impiantistici dotati di particolare visibilità, essi dovranno mimetizzarsi con la colorazione delle coperture o delle pareti ed essere collocati su falde o fronti secondari, evitando di impegnare vedute panoramiche; pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità motocondensanti, non dovranno essere installati su falde e fronti principali; l'installazione, ove indispensabile, dovrà essere studiata in modo da non interferire con l'impaginato e la caratterizzazione dei prospetti.

Gli impianti tecnologici vengono divisi in due categorie:

pubblici

privati

Per impianti tecnologici pubblici si intendono i cavi relativi alla rete elettrica e telefonica e le tubazioni della rete del gas e dell'acqua.

Per impianti tecnologici privati si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, la buca delle lettere e le cassette postali, gli impianti di refrigerazione, e quant'altro di utilità privata, comprese le antenne televisive, i pannelli solari e le pompe di calore.

Cavi elettrici - Fili telefonici - Tubazioni del Gas e dell'acqua

Nel caso di restauro di facciate è doveroso riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica se esposti nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

Pertanto i criteri guida dovranno essere:

calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini della proprietà: per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;

percorsi orizzontali posti, di norma sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.

Comunque è tollerato nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, che i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista.

In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia;

rispetto assoluto delle presenze di pittura murale e di decorazioni plastiche;

realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

L'Amministrazione Comunale stabilirà con gli Uffici Tecnici degli Enti gestori, un riordino globale delle reti distribuite concordando metodi operativi avendo come base i criteri guida sopra esposti.

Le tubazioni del gas di norma non possono essere installate a vista sulla facciata, se ciò non fosse previsto da norme di sicurezza, devono trovare alloggiamento, per quanto possibile, nelle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via e in casi eccezionali, sulla facciata principale; in questo caso estremo, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa.

Sulla facciata prospiciente la pubblica via è tollerata solo la tubazione principale che non può superare l'altezza di 50 cm. dalla quota del piano stradale, salvo norme successive.

La tubazione deve, se possibile, essere installata in una apposita scanalatura. Il contatore del gas di norma deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio.

Se ciò non fosse possibile è tollerata l'installazione in facciata in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le norme indicate.

Gli sportelli dovranno essere di norma in ghisa color ferro naturale se posti su facciate a vista o colore della facciata se su facciate intonacate.

Le condutture dell'acqua, di norma, non possono essere posizionate in facciata, il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio, se ciò non fosse possibile, è consentibile l'installazione in facciata in una apposita nicchia ordinatamente allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura, a filo facciata secondo le norme su indicate che deve essere dipinta dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione.

Impianti tecnologici privati

Tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguanci del vano porta, ma non sugli stipiti lapidei.

Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici. È altresì consigliabile l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

Non sono ammessi campanelli multipli, pertanto nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in una unica pulsantiera.

Queste apparecchiature per la comunicazione, che non devono essere collocate a rilievo, ma unicamente a filo, esclusa la copertura lievemente aggettante nel caso di posizionamento in facciata, dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione. È consigliato l'uso del dell'ottone e del bronzo.

È vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata o sui balconi. È tollerata, solo nel caso che essi siano mimetizzati, quando l'immagine storica lo permetta, nei portoni, nelle finestre e nelle vetrine ed in ogni caso l'ingombro dell'apparecchiatura dovrà essere collocato all'interno e non all'esterno. Sono altresì vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, prese d'aria per i camini o caldaie, nonché fori per l'esalazione dei fumi e i fili della rete televisiva.

Impianti di condizionamento. È vietata l'installazione degli apparati scambiatori di calore all'esterno degli edifici (facciate e balconi) e delle coperture. In deroga al principio sopra enunciato è ammessa l'installazione di impianti in facciata negli edifici recenti (ad esclusione dei tessuti storici) se dotati di accorgimenti atti a mascherare gli stessi con opere di arredo coerenti con l'impianto architettonico dell'edificio.

È sempre ammessa, negli edifici recenti, la realizzazione di aperture di piccole dimensioni atte a posizionare prese d'aria per lo scambio di calore e lo smaltimento della condensa; la realizzazione di aperture nei termini suddetti è ammessa anche nelle facciate secondarie degli edifici storici.

Nei casi di nuova edificazione o ristrutturazione edilizia il progetto dovrà prevedere la predisposizione impiantistica con idonea integrazione nell'organismo edilizio, affinché l'impianto non sia visibile all'esterno. Le disposizioni di cui sopra valgono anche per l'installazione in facciata.

Art.59 – Serramenti esterni degli edifici

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.

Quando ciò non sia possibile, ovvero quando devono aprirsi verso l'esterno per motivi di sicurezza o per il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere, ove possibile, debitamente arretrate rispetto al filo della facciata, in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni, ovvero essere provviste di idonei dispositivi di segnalazione di apertura.

Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere e altri simili affissi possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m.2,30 dalla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio. In mancanza di tale altezza, è ammesso solo l'uso di scuretti posti sull'infisso interno ed esternamente, persiane scorrevoli su rotaie in metallo poste in facciata.

Nel caso di rifacimento dei serramenti d'oscuramento esterni, dovranno essere mantenuti invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale a persiana, uniformandole, se di foggia diversa.

Il materiale da impiegarsi è solamente il legno verniciato con vernici opache.

È escluso in modo categorico l'uso di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, le quali vengono tollerate solo se previste fin dall'impianto dell'edificio. Non è ammesso l'uso esterno di veneziane.

Nel quadro di un restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui tramite conseguente sostituzione con infissi tradizionali.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'uso della ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non più riutilizzabili, dovranno prendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

In tutti i casi gli esterni dovranno essere dipinti con colorazione esclusivamente opaca, dedotta dalle tracce originali, o in mancanza di queste, si dovrà procedere alla scelta dei tre colori tradizionali: verde, marrone e grigio, diversificati nelle varie tonalità disponibili.

In tutti i casi la colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata.

È inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità.

Nel caso di restauro globale di facciata dovrà essere attentamente valutata l'opportunità dell'impiego di serramenti esterni, se non già esistenti. In edifici di particolare interesse storico, classificati c1a, c1b e c2a, possono essere mantenuti i serramenti esterni, se legittimamente esistenti al momento del restauro, ma non è consentito l'inserimento ex-novo se l'edificio non ne prevedeva la presenza all'origine.

È consigliata l'installazione di vetro camera, per migliorare la coibenza termica all'interno dell'edificio ed è sconsigliato l'uso di doppie finestre che, comunque è da escludersi nel caso di apposizione a filo esterno di facciata.

L'infisso interno dovrà essere normalmente in materiale ligneo del tipo a telaio, generalmente a due battenti scompartiti a più luci; nel caso di installazione di vetro camera, potrà essere sostituito da altro, riproponendo le stesse forme, eccetto logicamente lo spessore per l'alloggiamento del vetro camera. Potrà essere consentito in casi eccezionali l'uso di serramenti in ferro da verificarsi su progetto specifico e per situazioni particolari.

Per l'infisso interno (finestra) è obbligatorio l'uso del legno, dipinto di norma, con colore marrone, o legno verniciato con venatura a vista, e/o con coloritura reperita in base a ricerche storico/testimoniali della consistenza originaria dell'edificio oggetto di restauro. In ogni caso tutte le aperture della facciata, ad eccezione del piano terra, dovranno presentare finestre omogenee, per forma e colorazione. Sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni delle luci del tipo "inglese".

Porte - Portoni - Vetrine

Costituendo elemento essenziale dell'immagine degli edifici, gli interventi su porte, portoni e vetrine dei negozi devono presupporre una particolare attenzione.

Dovrà essere pertanto obiettivo principale la medesima salvaguardia di porte e portoni di legno.

In caso di porte e portoni in legno ben conservati è consentita la sola manutenzione. Nel caso invece di infisso di legno estremamente degradato dovrà essere di norma prevista la sostituzione con un infisso di tipo tradizionale.

La colorazione degli infissi di porte e portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e della integrazione cromatica della intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte finestre dei piani superiori.

In ogni caso, in presenza di interventi di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in lega leggera e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio. Nelle aperture storicizzate, non potranno essere sostituiti o eliminati i portoni di chiusura degli ingressi (abitazioni o fondi) con altri di diverso materiale salvo casi di trasformazione complessiva comunque da valutarsi di volta in volta; nelle aperture non coeve all'architettura o comunque non storicizzate può essere autorizzata l'installazione di infissi esterni in ferro purché di colore armonizzato con la facciata, per il sostegno delle vetrate di chiusura, realizzate con soli vetri di sicurezza o antisfondamento, escludendo vetri a specchio e suddivisioni del tipo "all'inglese".

È tollerata, se regolarmente autorizzata, la presenza di serrande preesistenti, mentre non è ammessa l'installazione ex-novo.

Pertanto nel caso di restauro globale di facciata si dovrà procedere alla rimozione delle serrande incongrue.

Può essere prevista l'installazione, solo per motivate ragioni di funzionalità, di serrande di sicurezza avvolgibili, esclusivamente del tipo a maglia verniciata con colori analoghi agli infissi della vetrina.

Sono in questo caso tassativamente escluse le serrande a fascioni continui di lamiera, così come i cancelletti retraibili. Per quanto attiene alle vetrine, il concetto guida ha come obiettivo la massima salvaguardia delle tipologie tipiche di particolari periodi storici.

Pertanto per le vetrine riconducibili a stili di periodi significativi, è prevista la sola manutenzione e l'eventuale sostituzione per parti con forme, dimensioni e colori analoghe a quelle originali.

Le nuove vetrine, quando non esista il portone ligneo, dovranno essere arretrate generalmente a filo della parete interna in modo da permettere l'apertura del portone sull'imbotte, dovranno essere arretrate dal filo esterno della facciata di almeno una testa di mattone (circa 13 cm) e dovranno impiegare materiali consoni all'immagine storica come precedentemente descritto per gli infissi esterni, in ogni caso le vetrine di uno stesso esercizio dovranno uniformarsi con tutte le aperture degli edifici anche se di proprietà diverse.

Art.60 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe, cartelloni pubblicitari, contenitori espositivi e distributivi

Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo nonché del PIANO GENERALE DEGLI IMPIANTI PUBBLICITARI (P.G.I.P.) e del REGOLAMENTO C.O.S.A.P. - CANONE OCCUPAZIONE SUOLO E AREE PUBBLICHE e loro modifiche e integrazioni, ai quali si rimanda integralmente.

Insegne

Le insegne relative agli esercizi commerciali esistenti da lungo tempo devono essere conservate sotto il profilo formale. Negli esercizi soggetti a nuova sistemazione, le insegne, sia luminose (luce indiretta), che non luminose, assumeranno preferibilmente andamento interno rispetto al piano di facciata con la collocazione, di norma, all'interno dei vani delle porte, portoni e vetrine. In casi particolari, e dopo attenta analisi, può essere valutata la collocazione dell'insegna in facciata, esternamente ai vani porta e/o vetrina, solo se in adeguato rapporto di scala rispetto alle aperture dei vani, e comunque mai in estensione oltre l'ingombro dei vani porta e/o vetrina di cui l'insegna è indicazione commerciale.

Per particolari esigenze di prospetto dell'edificio, potrà essere valutata l'installazione di insegna nei vani delle finestre del piano terra di esclusiva pertinenza del negozio.

L'insegna dovrà riportare solo il nome dell'esercizio in corretta ortografia ed eventuali simboli grafici senza l'aggiunta di scritte che pubblicizzano marche di prodotti in vendita e che nulla hanno a che fare con il nome della ditta titolare della licenza.

L'insegna troverà di norma posizione arretrata di almeno cm.5 rispetto al filo esterno degli stipiti e comunque, se in aggetto, non potrà superare i cm.10 rispetto al piano verticale della facciata, e non potrà 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 sopraluce etc..

Sono preferibili scritte apposte secondo il sistema tradizionale. Le lunette sovrapposte o finestre munite di inferriate debbono essere lasciate a vista, pertanto su di esse non potrà essere collocata alcun tipo di insegna. Sono altresì escluse le insegne fisse applicate sugli sguanci laterali delle aperture.

Sono escluse insegne a bandiera e in genere ogni tipo di insegna difforme dalle prescrizioni di cui ai commi precedenti. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate e potranno essere concesse solo previo parere favorevole riguardo alla normativa del Codice della Strada e smi.

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, perseguendo il miglior

equilibrio cromatico e architettonico con la medesima. Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce indiretta, pertanto 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. E' comunque vietato usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale. Sono di norma escluse le insegne adesive sugli infissi di facciata.

La collocazione di targhe indicanti arti, mestieri e professioni non e', di norma, consentita sull'esterno degli edifici, se non per motivo derivante da obblighi di legge.

Per le targhe di cui sia prevista l'apposizione per l'obbligo del "Regolamento di attuazione del testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" approvato con D.P.G.R. 23 Aprile 2001 n° 18R, la loro apposizione potrà essere autorizzata a condizione che la suddetta targa sia realizzata in bronzo di dimensione non superiore a cm. 15 per 20 e che dovrà contenere esclusivamente le seguenti informazioni:

- denominazione;
- tipologia (affittacamere, ostello, casa per ferie, appartamenti per vacanze, residenza d'epoca ed altre eventuali tipologie previste per legge);
- piano o piani in cui è collocata l'attività;

Per le targhe preesistenti, oltre a non essere consentita la sostituzione, queste dovranno essere rimosse contestualmente alla cessazione dell'attività cui si riferiscono, fatte salve eventuali lapidi di particolare rilevanza storica o artistica.

L'apposizione di tende frangisole dovrà avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intero edificio in cui essa si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche decorative dell'immobile.

Pertanto le tende frangisole potranno essere collocate, previa autorizzazione comunale, solamente al piano terra e a servizio esclusivo dei negozi.

Le tende frangisole non dovranno in particolare nascondere gli elementi architettonici costituiti dalle cornici delle porte, portoni, vetrine ed eventualmente finestre e nemmeno i sopraluce costituiti da rostri in ferro battuto.

Potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile che non implicino appoggi e chiusure laterali; non è consentito quindi l'uso di tende del tipo a pagoda o a cappottina.

L'aggetto massimo consentito non può superare la larghezza del marciapiede. I lembi inferiori della tenda dovranno mantenersi ad almeno cm.210 cm. dal suolo.

Nel caso di vano con apertura fino a cm.210, sarà attentamente valutata la possibilità di posizionare la tenda esternamente alla cornice o sulla cornice lapidea.

Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.

La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

Pertanto, nel caso di una domanda relativa all'installazione di una tenda per un singolo negozio, questa dovrà essere corredata da una dichiarazione da parte di tutti i proprietari o esercenti dei negozi del piano terra, di accettazione e di impegno a posizionarla anch'essi con le stesse forme, dimensioni e colore entro il limite di un anno. I progetti presentati successivamente dovranno comunque avere le caratteristiche delle tecniche già installate. Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, 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, anche se in sede di approvazione si terrà conto della reciproca compatibilità.

Per l'installazione di tende frangisole ai piani superiori, in appartamenti privati, vale la norma che essa è consentita ogni qualvolta si intendano coprire esclusivamente superfici a balcone o a terrazzo.

In questi casi la tenda dovrà avere l'estensione sia in larghezza, sia in profondità del balcone ed inoltre dovrà essere collocata in tutti i balconi dell'edificio, con le medesime forme e colorazioni; non sono assolutamente ammesse scritte o grafici di qualsiasi genere.

Anche in questi casi le colorazioni devono essere compatibili con l'assetto cromatico dell'intero edificio, inoltre la forma deve essere del tipo a braccio estensibile che non implichi appoggi a terra e chiusure laterali.

Nelle piazze, ove lo spazio lo consenta, su richiesta degli esercenti di servizi pubblici, quali ristoranti, pizzerie, tavole calde e similari, bar gelaterie e similari, è consentita:

- previa autorizzazione per occupazione di suolo pubblico da parte dell'ufficio C.O.S.A.P.;
- nel rispetto delle disposizioni del Codice di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. per le opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;
- previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo;
- il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali riferite alle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo, l'installazione di tende, telai o ombrelloni, che implicino temporaneo appoggio a terra e la rimozione al termine della autorizzazione suddetta.

Tale progetto può prevedere un'estensione maggiore di quanto sopra esposto, compatibilmente, in profondità, alle esigenze di viabilità, e, in larghezza, all'estensione della facciata sulla quale insiste l'esercizio.

Inoltre il progetto dovrà documentare anche i modelli delle sedie e dei tavoli che dovranno di norma essere adeguati per forma, materiale e colore all'immagine storica della piazza.

Per contenitori espositivi si intendono le bacheche informative e le vetrinette dei negozi applicate a rilievo sulla facciata, anche se mobili. Per tali contenitori è vietata categoricamente l'installazione ex novo, ad eccezione di quelli informativi delle farmacie.

Pertanto nel caso di restauro di facciata dovranno essere rimossi tutti quei contenitori e le vetrinette che non rientrano nella composizione unitaria delle vetrine di uno specifico periodo, meritevoli quest'ultimi di conservazione.

Per quanto concerne le bacheche informative di rioni e pro-loco, queste potranno trovare collocazione all'interno del rione o della frazione di riferimento, previo accordo con l'Amministrazione Comunale. Tali bacheche dovranno essere disponibili anche per l'affissione di eventuali manifesti e/o locandine informative dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto concerne le bacheche informative private di Enti, Società Sportive e circoli culturali/ricreativi, Partiti, Sindacati, Servizi pubblici, ecc., non potranno trovare posizionamento in facciata: dovranno pertanto, nel caso di necessità di installazione, trovare alloggiamento all'interno della vetrina della sede.

Per quanto concerne la concessione in uso di bacheche di proprietà comunale a favore di partiti politici e gruppi consiliari, si faccia riferimento al "REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE BACHECHE DI PROPRIETÀ COMUNALE A PARTITI POLITICI E GRUPPI CONSILIARI DEL COMUNE DI GREVE IN CHIANTI" approvato con DCC n.109 del 03/12/2020 e s.m.i. al quale si rimanda integralmente.

L'Amministrazione, su sollecitazione di più Enti o Società, previa presentazione di un progetto unitario, potrà concedere l'installazione di bacheche informative, da posizionarsi, convenientemente raggruppate, in particolari luoghi del Centro Storico.

Per contenitori distributivi si intendono apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, bancomat ecc.: per tali contenitori è vietata assolutamente l'installazione a rilievo sulla facciata.

Potranno essere installate, previa autorizzazione, se comprese in un progetto unitario, a filo vetrina di un negozio o di una banca.

Nel caso di esercizi commerciali non è consentita l'installazione, anche se mobile, di contenitori o di oggetti pubblicitari al di fuori della vetrina.

Art.61 – Opere cimiteriali

Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali sono regolati dalla normativa urbanistica edilizia vigente, nonché nel rispetto del Regolamento comunale di Polizia mortuaria.

Nel caso di opere di edilizia funeraria di maggiore importanza, o comunque di proprietà privata, è da valutare il titolo edilizio ed i nulla-osta presupposti, subordinatamente all'inquadramento dell'intervento in relazione alla normativa urbanistica edilizia vigente al momento della domanda.

Capo VI - Elementi costruttivi

Art.62 – Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale

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.

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.

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.

Nel patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi, compatibilmente con il rispetto dei caratteri formali e strutturali degli edifici, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento per le esigenze dei disabili nell'ambito delle volumetrie esistenti e purché non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni o altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, secondo le definizioni di cui al DPGR 39/R/2018.

Per gli edifici esistenti sono inoltre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti, anche se comportano aumento dei volumi esistenti.

Gli interventi di ampliamento a tali fini sono consentiti nella misura massima di Volume totale pari a mc.100 e di Superficie edificabile (o edificata) (SE) pari a mq.30 per unità immobiliare residenziale, da realizzare in aderenza agli

edifici esistenti; sono comunque fatte salve le disposizioni a tutela dei beni culturali ed ambientali e quelle della normativa vigente sulle distanze dalle strade, dai confini e tra pareti finestrate e tra pareti di edifici antistanti.

La documentazione allegata al titolo abilitativo dovrà in tali casi contenere anche:

- a) certificazione medica dell'Azienda Sanitaria Locale o dell'Autorità Sanitaria competente comunque denominata attestante la grave disabilità della persona residente nell'edificio oggetto dell'intervento, con l'indicazione delle condizioni necessarie a garantire il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona stessa;
- b) dettagliata relazione a firma di progettista abilitato, accompagnata da idonea documentazione grafica, che attesti l'impossibilità tecnica di superare le barriere architettoniche presenti e di adeguare gli spazi dell'edificio esistente alle esigenze della persona affetta da grave disabilità ivi residente;
- c) progetto del nuovo volume che evidenzia le soluzioni tecniche adottate per il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona disabile residente ed il rispetto della normativa vigente.

L'intervento dovrà essere garantito con un vincolo di durata ventennale, attraverso una apposita convenzione, registrato e trascritto a spese del richiedente, contenente l'impegno a non modificare la destinazione d'uso, a non frazionare l'immobile ampliato e a non alienare o locare a soggetti non affetti da gravi disabilità.

Art.63 – Canne fumarie, comignoli, torrini esalatori, canali di gronda e pluviali

Tutti i nuovi comignoli e relative canne fumarie devono essere realizzati in conformità con le norme UNI-CIG di riferimento al momento vigenti e devono essere condotti al di sopra delle coperture degli edifici salvo deroghe di legge. Ogni intervento di manutenzione o ripristino di impianti esistenti deve ricondurre gli stessi al rispetto delle norme UNI-CIG di riferimento al momento vigenti privilegiando in ogni caso la tutela della salute ed il rispetto dell'ambiente.

Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo; se non fosse possibile documentare quanto sopra, è consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive.

In questo caso eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentibili previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di tutela ambientale.

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali. Sono da escludersi pertanto canne fumarie e comignoli in materiali diversi dal mattone faccia a vista, che comunque deve essere materiale di recupero, e del laterizio intonacato. L'eventuale intonaco della canna fumaria, da stendersi esclusivamente su superfici non faccia a vista, deve essere dipinto dello stesso colore della facciata.

È altresì consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli, ed inoltre, in caso di nuovo posizionamento, le canne fumarie devono, per quanto è possibile, essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. È normalmente vietato costruire canne da fumo applicate alle parti visibili dello spazio pubblico; potranno essere previste soluzioni esterne anche non tradizionali purché inserite in un progetto generale della facciata e/o delle coperture.

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).

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.

I canali di gronda e le calate dei canali di gronda dovranno essere realizzati prioritariamente in rame. L'uso di materiale plastico o di lamiere metalliche è ammesso solo se opportunamente verniciati con finitura tipo rame.

I canali ed i pluviali dovranno avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo, si esclude quindi lo sviluppo quadrato o rettangolare, e riproporre secondo i moduli della tradizione, rosoni, gocciolatoi, sifoni e antefisse decorative. Il posizionamento dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata.

Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue.

I pluviali non devono quindi essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali, e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi, in presenza degli aggetti delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo, rispettando comunque l'assialità.

Se prospicienti una pubblica via, la parte terminale del pluviale dovrà essere di ghisa o posizionata sotto traccia per metri 2,20 e raccordata alla fognatura comunale. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.

Art.64 – Strade, passaggi privati

La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente. I soggetti proprietari delle strade devono provvedere:

1. alla pavimentazione, se il comune la ritiene necessaria;
2. alla manutenzione e pulizia;
3. all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
4. all'efficienza del sedime e del manto stradale;
5. alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
6. all'illuminazione, ove prescritta, secondo normativa vigente e i disposti del Regolamento su "Risparmio energetico e per la prevenzione dell'inquinamento luminoso negli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dei Comuni del Chianti" approvato con DCC n.13 del 12/03/2008 e s.m.i.

Le strade private di nuova realizzazione dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- se a servizio di residenze con più unità abitative, larghezza minima di 5,00 m (con una sola unità abitativa, larghezza minima di 3,50 m), raggio di curvatura adeguato e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli;

- se a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura adeguato e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.

Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.

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.

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.65 – Cortili, cavedi, pozzi luce e chiostrine

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 nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva	Cortili di edifici esistenti
Superficie	mq. 60	mq. 40
Distanza tra una parete finestrata e quella opposta	Non inferiore a m.10, riducibili a m.8 quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a m.10 e il cortile sia previsto da un progetto unitario che riguardi l'edificio nella sua interezza	Non inferiore a m.10, riducibili fino a un minimo assoluto di m.6 quando la parete più alta presenti altezza inferiore m.10

Gli interventi su cortili esistenti che presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento devono prevedere, ove possibile, il miglioramento dei parametri dimensionali (superficie e distanza tra pareti finestrate), esistenti; quando il miglioramento non risulti possibile, gli interventi sui locali che prospettano sul cortile irregolare sono ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.

Nei cortili possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli di tipo primario, destinati alla presenza continuativa di persone.

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

Si definisce chiostrina 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 nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva	Chiostrine di edifici esistenti
Superficie	mq. 12	mq. 10,50
Lato minore	Non inferiore a m.3	Non inferiore a m.3

Gli interventi su chiostrine esistenti che presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento devono prevedere, ove possibile, il miglioramento dei parametri dimensionali esistenti; quando il miglioramento non risulti possibile, gli interventi sui locali che prospettano sulla chiostrina irregolare sono ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.

Nelle 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.

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.

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.

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.

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

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

Art.66 – Intercapedini, griglie di areazione e canalizzazioni

Ai fini del presente articolo è definito intercapedine lo spazio variamente configurato, delimitato da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, avente esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata

all'alloggiamento di tubazioni o impianti, la cui accessibilità è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione.

Le intercapedini di servizio o di isolamento devono essere protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili, nonché adottati accorgimenti tecnici per evitare la penetrazione di animali in genere. Le intercapedini dovranno essere dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia. Tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata devono essere protette da idonee reti indeformabili a maglia fitta e le connessioni fra superfici verticali ed orizzontali devono essere stuccate a regola d'arte.

Gli imbocchi delle canne di aspirazione devono essere protetti con reti indeformabili a maglia fitta e le suddette canne non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.

Le canalizzazioni contenenti cablaggi di ogni tipo devono risultare stagne e prive di qualsiasi comunicazione con il corpo della muratura: ove possibile devono essere inseriti appositi elementi tronco-conici o tronco piramidali per impedire la risalita degli animali.

Art.67 – Materiali e tecniche costruttive per la salvaguardia delle tipicità locali

Sono le parti del territorio in cui sono visibili e sufficientemente conservate sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole. Per tessitura agraria e sistemazioni tradizionali si intendono quegli elementi fisici e vegetazionali che nel loro insieme determinano il disegno, storicamente ed ambientalmente significativo dei campi.

Dovranno essere mantenute la rete della viabilità campestre e la vegetazione tradizionale in tutte le forme che segnano il paesaggio (filari, siepi, alberature isolate, a gruppi, vegetazione riparia, ecc.), anche attraverso operazioni di ripristino, sostituzione e integrazione.

Le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento lungo le strade), indipendentemente dalla loro collocazione (maglia fitta, media o larga) ed anche se non censite specificamente dal P.O., sono da conservare integralmente, anche attraverso il risarcimento nelle parti crollate, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché compatibili, sia per le tecniche costruttive, che per i materiali impiegati, ma comunque di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.

Dovranno essere conservati e/o riportati allo stato originario, mediante ricostruzione con materiale del tutto analogo all'originario, tutti gli elementi decorativi esistenti ed ogni altro elemento che abbia assunto valore storico o ambientale, che faccia parte integrante dell'organismo edilizio (cornici, davanzali, marcapiani, fregi, cornicioni, modanature, riquadrature, grigliati in mattoni, graffiti, targhe, elementi in ferro battuto o ghisa, bugnato di facciata e di spigolo, lesene, tabernacoli, lapidi, decorazioni dipinte, stemmi, rilievi, parapetti, membrature varie, ecc.), anche facendo riferimento a tracce parziali o documentazioni, anche fotografiche, purché attendibili.

Negli interventi in tutto il territorio rurale si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità poderale, piantate residue, piante arboree e siepi; dovranno in particolare essere salvaguardati gli elementi originari di organizzazione degli spazi aperti quali giardini e parchi, aiuole, viali alberati, percorsi interni e di accesso, sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, piante arboree, siepi, aie, muri di contenimento e di recinzione, serre, limonaie, grotte, fontane, opere di regimentazione delle acque e quant'altro concorre a definire il valore identitario.

- le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori di cui alla L.R.30/2003 e regolamento attuazione DPGR 46/R/2004, devono essere realizzate in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Gli interventi devono comunque garantire una sufficiente dotazione di acqua avente caratteristiche di potabilità. In particolare, l'agricampeggio potrà essere svolto in massimo n.6 piazzole aventi una superficie massima di mq.60 cad., delle quali lasciare libera una superficie scoperta pari almeno al 25%, occupate esclusivamente da mezzi di soggiorno quali tende aventi pareti copertura ed accessori in tela, prive di qualsiasi dotazione impiantistica quali servizi igienico-sanitari, cucina, ecc., con ancoraggi al suolo non di natura permanente. La sosta camper o agrisosta camper, per un numero massimo di 5 piazzole, potrà essere svolta in piazzole aventi una superficie massima di mq.30 cad., occupate esclusivamente da camper, aventi le dotazioni di cui al regolamento di DPGR 46/R/2004, fermo restando che in entrambe i casi, tutti gli apprestamenti allestiti dall'imprenditore agricolo dovranno essere rimossi, nel rispetto della normativa nazionale vigente, quando non più necessari allo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti.

Non è consentita la chiusura di tettoie, logge e porticati al piano terra, né con pareti, né con infissi, mentre è ammessa l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura, nel caso di logge e porticati ai piani superiori e nel caso di locali chiusi da elementi architettonici comunque assimilabili a superfici parietali, quali "mandorlati" o "grigliati" in laterizio.

Nel caso di logge e porticati ai piani superiori e nel caso di locali chiusi da elementi architettonici comunque assimilabili a superfici parietali è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale, comunque dall'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno; il tamponamento parziale o totale dei "mandorlati" non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti.

Non sono consentiti interventi che comportino:

- la rimozione lungo tutti i percorsi storici, dei muri di pietrame a secco e di tutte le sistemazioni di varia natura di matrice storica rilevante, compresi i manufatti di corredo, i terrazzamenti, quali elementi fondamentali di caratterizzazione degli assetti paesaggistici;
- la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili e godibili alla pubblica fruizione.
- allestimenti degli spazi per l'ospitalità all'aperto con mezzi di soggiorno quali costruzioni prefabbricate, roulotte, case mobili, dotate di meccanismi di rotazione in funzione, loro pertinenze, accessori, impianti e servizi.

Art.68 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza

Si definiscono aree di pertinenza di fabbricati l'area circostante il perimetro esterno a terra del fabbricato principale (resede) al netto di elementi aggettanti; 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.

Nel territorio rurale, nel caso degli edifici e dei complessi di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale, le aree di pertinenza sono individuate indicativamente nelle Tavole del P.O. in scala 1:10.000. Le perimetrazioni delle pertinenze, che nelle tavole del P.O. hanno valore indicativo, potranno essere precisate attraverso adeguata documentazione all'atto di presentazione dei progetti.

Tali pertinenze non hanno alcun riferimento all'area di pertinenza così come definita al comma 3 dell'art.83 della L.R. 65/2014 e s.m.i., disciplinata dall'art. 80.

Per le sistemazioni di tali aree si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo:

Art. 19 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia;

Art.44 Interventi, sistemazioni ed attrezzatura degli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio urbanizzato (tettoie fotovoltaiche, piscine, campi da tennis);

Art. 76 Interventi e sistemazioni pertinenziali degli edifici nel territorio rurale (tettoie fotovoltaiche);

Art. 78 Piscine pertinenziali, campi da tennis e simili in territorio rurale.

Anche in territorio urbanizzato valgono le disposizioni contenute all'art.78 c.2 delle N.T.A.

Con la realizzazione delle opere di sistemazione delle aree di pertinenza è, in ogni caso, da garantirsi il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria (Sf).

TITOLO IV – Vigilanza e sistemi di controllo

Art.69 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni ed usi del territorio

Nel rispetto della normativa statale e regionale, il comune esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione territoriale degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali e del regolamento edilizio, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo edilizio.

Con riferimento alle disposizioni impartite dalla normativa nazionale e regionale in materia di controllo e vigilanza sull'attività edilizia, per gli interventi soggetti a controllo a campione, sono effettuati sorteggi mensili delle pratiche 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.70 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza sull'applicazione della legislazione in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, dalla Azienda Sanitaria Locale competente per territorio, ai sensi del D.Lgs. 09 aprile 2008 n. 81 e, per quanto di specifica competenza, dal Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco.

L'atto abilitativo all'esecuzione delle opere deve essere depositato/ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori, perché possa essere tenuto in cantiere a disposizione dei preposti Organi durante le eventuali visite di controllo; in caso contrario il Dirigente o Responsabile del Settore richiederà al Corpo di Polizia Municipale l'applicazione dei provvedimenti conseguenti.

Copia dell'atto abilitativo all'esecuzione delle opere, come pure degli elaborati di progetto indirizzati all'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, alla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici ed al Servizio Provinciale Difesa del Suolo, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, al permesso o altro titolo abilitativo, ed alle norme vigenti in materia.

Nei casi di edifici sottoposti a vincolo di tutela, le visite di controllo hanno altresì lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali precisazioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per la migliore esecuzione del progetto.

Se le visite di controllo accertano che sono state eseguite opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori e di qualità tale da non causare la sospensione dei lavori, si procede a termini di legge contro le opere considerate eseguite in difformità dal titolo abilitativo.

Art.71 – Sanzioni per violazione delle norme regolamentari

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla legislazione urbanistica ed edilizia, la violazione delle disposizioni del regolamento edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal DPR 380/2001, Titolo IV e dalla LR 65/2014 Capo II – Vigilanza e sanzioni - previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.

Per quanto non disciplinato, in ordine alle sanzioni dalla legge regionale di cui al comma 1, si applicano ai Responsabili delle violazioni, le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689. Per le diverse fattispecie di violazioni elencate, saranno stabilite le sanzioni, secondo i disposti degli artt.7-bis e art.48 D.Lgs.267/2000:

FATTISPECIE DELLA VIOLAZIONE	RESPONSABILE DELLA VIOLAZIONE	ARTICOLO DEL R.E.
Inesatta o incompleta comunicazione di inizio dei lavori	Titolare	16
Mancata comunicazione di inizio dei lavori	Titolare	16
Mancata comunicazione delle variazioni dei nominativi dei responsabili indicati nella comunicazione di inizio dei lavori.	Titolare	16
Mancata comunicazione di fine dei lavori	Titolare	17
Mancata richiesta di variante in corso d'opera prima della comunicazione di fine dei lavori.	Dir. Lavori	17
Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	Impresa Esecutrice	19
Carenze nell'allestimento e nella segnalazione del cantiere	Impresa Esecutrice	19
Mancata segnalazione del cantiere	Impresa Esecutrice	19
Mancato ripristino dello stato dei luoghi	Titolare	19
Inesatto o incompleto cartello di cantiere	Titolare	20
Mancata esposizione del cartello di cantiere	Titolare	20
Inosservanza dell'obbligo di manutenzione delle costruzioni, delle aree e di recinzione delle aree libere presenti nei centri abitati.	Titolare	52
Inosservanza dei dispositivi di ordinanze attuative del Regolamento Edilizio.	Titolare	19
	Impr.Esecutrice	19
	Titolare	52
Inizio dei lavori prima del deposito/ritiro del documento abilitativo	Titolare	70

TITOLO V – Norme transitorie

Art.72 – Aggiornamento del regolamento edilizio

Le disposizioni del presente Regolamento, si applicano ai titoli di tipo asseverato e alle istanze edilizie depositate, nonché agli interventi liberamente eseguibili (edilizia libera) avviati, successivamente alla sua entrata in vigore.

L'applicazione della disciplina igienico-sanitaria e di decoro urbano e le modalità operative definite dal presente Regolamento devono garantire in ogni caso il rispetto dei principi e della normativa di carattere generale e di settore avente incidenza sull'attività urbanistico-edilizia, ivi compresi quelli del vigente strumento urbanistico comunale.

La normativa sopravvenuta, di carattere generale o di settore o degli strumenti urbanistici, si applica in aggiornamento alle disposizioni del presente Regolamento anche in assenza di un espresso recepimento.

Art.73 – Disposizioni transitorie

Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della Delibera che lo approva.

Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento rimane abrogato il precedente Regolamento Edilizio, nonché le norme e disposizioni comunali, anche se facenti parte di regolamenti in vigore, che siano contrastanti o incompatibili con le disposizioni del presente Regolamento.

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 presentata in data anteriore 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.

Successivamente all'approvazione del presente Regolamento, le varianti ai progetti rilasciati o divenuti 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.

Agli interventi edilizi che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non siano 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. Sono fatti salvi i progetti di opere pubbliche che siano già approvati alla data di esecutività del presente Regolamento.

Regolamenti richiamati (e loro modifiche e integrazioni):

- REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD URBANISTICI E MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER INTERVENTI COMPORTANTI INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO
- REGOLAMENTO PER LA TUTELA DELLA QUALITÀ URBANA
- REGOLAMENTO E PIANO PER IL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE
- REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE DI STRUTTURE ESTERNE PER RISTORO ALL' APERTO
- REGOLAMENTO C.O.S.A.P. - CANONE OCCUPAZIONE SUOLO E AREE PUBBLICHE
- PIANO GENERALE DEGLI IMPIANTI PUBBLICITARI (P.G.I.P.)
- PROTOCOLLO D'INTESA tra il Comune e la Soprintendenza Archeologica per l'esercizio del commercio in aree di valore culturale ai sensi dell'art. 52 del D.lgs 42 del 2004, semplificazione delle procedure autorizzative per la tutela del patrimonio culturale, ai sensi dell'art. 12 comma 1, 21, 57-bis, 106, comma 2-bis, con riferimento all'art. 10 comma 4, lett. g), del Codice, e procedimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42 del 2004
- REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE
- REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE BACHECHE DI PROPRIETA' COMUNALE A PARTITI POLITICI E GRUPPI CONSILIARI DEL COMUNE DI GREVE IN CHIANTI.
- REGOLAMENTO DEGLI SCARICHI DI ACQUE REFLUE IN AREE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA
- REGOLAMENTO COMUNALE PER LA GESTIONE DEI RIFIUTI URBANI ED ASSIMILATI
- REGOLAMENTO DI POLIZIA MORTUARIA
- REGOLAMENTO SU RISPARMIO ENERGETICO E PER LA PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO NEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE ESTERNA, PUBBLICI E PRIVATI, DEI COMUNI DEL CHIANTI