CITTÀ DI CHIANCIANO TERME
Provincia di Siena

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 16.2.2021;

Aggiornato con:
deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 28.4.2022 (modifiche art. 27 – 44 e rettifica errori materiali);
deliberazione del Consiglio Comunale n° 63 del 24.10.2022 (recepimento nuovi indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro di cui alla DGRT n° 211 del 28/02/2022);
deliberazione del Consiglio Comunale n° 17 del 09.04.2024 (modifiche art. 27);
deliberazione del Consiglio Comunale n° 47 del 25.09.2024 (modifiche art. 7 commi 5,7,8 e art. 91 comma 3);
deliberazione del Consiglio Comunale n° 7 del 19.02.2025 (modifiche art. 2 commi 10bis, 10ter e 1 e art. 30 commi 1 e 7);
deliberazione del Consiglio Comunale n° 73 del 27.10.2026 (modifiche art. 27 comma 13 lett. g, art. 47 comma 2, art. 52 comma 3, art. 57 comma 1, art. 59 commi 6 e 7, art. 85 comma 4, art. 90 comma 1 lett. b e comma 2 lett. a e c, art. 91 comma 3);

Indice generale

PARTE PRIMA 6
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA 6
Art. 1 – Disposizioni uniformi sovraordinate 6
PARTE SECONDA 7
DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA 7
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI 7
Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi 7
Art. 2 - Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello sportello unico per l'edilizia, della commissione edilizia, se prevista, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale; 7
Art. 3 – Modalità di presentazione e gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche sulle modalità di redazione degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale; 12
Art. 4 - Le modalità di coordinamento con il SUAP; 13
1. Tutte le pratiche inerenti le attività sono di competenza dello S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive) attualmente gestito dall'Unione dei Comuni Val di Chiana Senese, la presentazione delle istanze, comunicazioni, S.C.I.A., avviene attraverso la piattaforma telematica regionale denominata STAR. Ogni comunicazione, integrazione o invio di documentazione successiva al primo invio, dovrà avvenire con le modalità stabilite dal S.U.A.P., o tramite portale regionale, se possibile, in ogni caso non potrà essere trasmessa direttamente al Comune di Chianciano Terme; 13
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi 13
Art. 5 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati; 13
Art. 6 - Certificato di destinazione urbanistica e destinazioni d'uso immobili; 13
Art. 7 - Proroga, rinnovo dei titoli abilitativi e sanatorie edilizie; 13
Art. 8 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità; 16
Art. 9 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni e altre disposizione; 16
Art. 10 - Pareri preventivi; 16
Art. 11 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia; 17
Art. 12 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio
- Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti; 17
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI 17
Capo I - Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori 17
Art. 13 - Comunicazioni di inizio dei lavori e ulteriori adempimenti relativi alla fase di esecuzione dei lavori (impresa esecutrice, direttore dei lavori, responsabile della sicurezza ecc.); 17
Art. 14 - Comunicazioni di fine lavori e adempimenti relativi; 17
Art. 15 - Occupazione di suolo pubblico; 18
Art. 16 - Comunicazioni inerenti le opere di bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.; 18
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori 18
Art. 17 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori; 18
Art. 18 - Punti fissi di linea e di livello; 19
Art. 19 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie; 19
Art. 20 - Cartelli di cantiere; 19
Art. 23 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera; 20
Art. 24 – Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici; 20
Art. 25 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici; 20

Art. 26 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori;.....20
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....21
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio 21
Art. 27 - Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici 21
Art. 28 – Distanze minime tra edifici e dai confini.....27
Art. 29 – Dotazioni impiantistiche.....29
Art. 30 – Superfici Aero – Illuminanti.....30
Art. 31 – Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo,finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti.....32
Art. 32 – Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni.....32
Art. 33 – Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, della accessibilità, rispetto ai parametri cogenti.....32
Art. 34 – Incentivi finalizzati ad introdurre dispositivi e servizi per elevare l'accessibilità degli spazi privati di uso pubblico.....32
Art. 35 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.....32
Art. 36 – Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo, commerciale e dei luoghi di lavoro.....33
Art. 37 - Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa;.....34
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....34
Art. 38 Strade, reti e opere di urbanizzazione.....34
Art. 39 Portici e sottopassaggi.....34
Art. 40 Piste ciclabili.....34
Art. 41 Aree per parcheggio.....34
Art. 42 Piazze e aree pedonalizzate.....34
Art. 43 Passaggi pedonali e marciapiedi.....35
Art. 44 Passi carrai ed uscite per autorimesse.....35
Art. 45 Chioschi/dehors su suolo pubblico.....35
Art. 46 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni.....35
Art. 47 Aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto.....35
Art. 48 Servizi igienici pubblici.....35
Art. 49 Aree per il commercio ambulante e per gli spettacoli itineranti.....36
Art. 50 Recinzioni di spazi pubblici o di uso pubblico.....36
Art. 51 Numerazione civica.....36
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente 36
Art. 52 Aree verdi.....36
Art. 53 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....36
Art. 54 Orti urbani 37
Art. 55 Parchi e percorsi in territorio rurale 37
Art. 56 Sentieri 37
Art. 57 Tutela del suolo e del sottosuolo 38
Capo IV - infrastrutture e reti tecnologiche.....39
Art. 58 Approvvigionamento idrico 39
Art. 59 Depurazione e smaltimento delle acque piovane, reflue e dei fumi.....39
Art. 60 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....39
Art. 61 Distribuzione dell'energia elettrica.....40

Art. 62 Distribuzione del gas....40
Art. 63 Ricarica dei veicoli elettrici....40
Art. 65 Telecomunicazioni....41
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico....41
Art. 66 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi....41
Art. 67 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio....41
Art. 68 Elementi aggettanti delle facciate....42
Art. 69 Allineamenti....42
Art. 70 Disposizioni di particolare tutela....42
Art. 71 Coperture degli edifici....44
Art. 72 Illuminazione pubblica....45
Art. 73 Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici)....45
Art. 74 Serramenti esterni degli edifici....47
Art. 75 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende e targhe....47
Art. 76 Cartelloni pubblicitari....48
Art. 77 Muri di cinta e recinzioni....48
Art. 78 Beni culturali e edifici storici....49
Art. 79 Cimiteri monumentali e storici....49
Art. 80 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani....49
Capo VI – Elementi costruttivi....49
Art. 81 Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale....49
Art. 82 Serre bioclimatiche....49
Art. 83 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici....50
Art. 84 Coperture, canali di gronda e pluviali....50
Art. 85 Strade e passaggi privati, cortili....51
Art. 86 Cavedi, pozzi luce e chiostrine....51
Art. 87 Intercapedini e griglie di aerazione....52
Art. 88 Muri di cinta e recinzioni....52
Art. 89 Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali. 54
Art. 90 Disposizioni relative alle aree di pertinenza....54
Art. 91 Piscine e altre opere di corredo agli edifici....56
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO....61
Art. 92 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio....61
Art. 93 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori....61
Art. 94 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari....61
TITOLO V - NORME TRANSITORIE....62
Art. 95 Aggiornamento del regolamento edilizio....62
Art. 96 Disposizioni transitorie....62
Allegati:....62
Allegato 1 - Regolamentazione per l'applicazione delle sanzioni in materia edilizia e paesaggistica;....62
Allegato 2 - Regolamento per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione;....62
Allegato 3 - Regolamento per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione;....62
Allegato 4 - Disposizioni particolari per gli interventi nel centro storico;....62
Allegato 5 - Regolamento per l'applicazione di premialità per gli interventi in ambito energetico, ambientale e di riqualificazione urbana;....62
Allegato 6 - Regolamento per la monetizzazione dei parcheggi;....62

PARTE PRIMA
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 1 – Disposizioni uniformi sovraordinate

Nel territorio comunale si applica tutta la disciplina generale dell'attività edilizia, di carattere sovraordinato statale e regionale, la quale opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi, con particolare riferimento a :

a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, di cui al regolamento regionale di cui al D.P.G.R. del 24 luglio 2018, n. 39/R di attuazione dell'articolo 216 della l.R. 65/2014, comprensivo del quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato B della D.G.R.T. n° 524 del 21.05.2018 ;

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

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

d) la modulistica edilizia unificata;

e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:

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

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

e.3) alle servitù militari;

e.4) agli accessi stradali;

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

e.6) ai siti contaminati;

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

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

La ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente è contenuta nell'allegato C alla D.G.R.T. n° 524 del 21.05.2018;

Per l'identificazione delle opere di attività edilizia libera si fa riferimento al glossario approvato in conferenza unificata con l'intesa del 22/02/2018 ;

PARTE SECONDA
DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi.

Art. 2 - Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello sportello unico per l'edilizia, della commissione edilizia, se prevista, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale;

1. SUAP E SUE. Ai sensi e per le finalità di cui all'articolo 132 comma 2 L.R. n. 65/2014, il Comune di Chianciano Terme ha individuato lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) istituito presso l'Unione Comuni Valdichiana Senese quale soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione, riconversione o ampliamento delle suddette attività. Relativamente ai procedimenti inerenti gli interventi di edilizia residenziale e comunque non attinenti alle attività produttive, il Servizio Urbanistica Edilizia privata dell'Ente svolge direttamente le funzioni di Sportello Unico Edilizia (SUE) ai sensi dell'art. 132 comma 1 L.R. n. 65/2014.

2. OPERE SOGGETTE AL PARERE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO. Tutte le opere rilevanti sotto il profilo paesaggistico e ricadenti nelle zone sottoposte al vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii. (Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici) – parte terza e precisamente gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico con decreto ministeriale di cui all' art. 136 del Codice e le aree tutelate per legge di cui all' art. 142 codice (ex decreto Galasso L.431/1985), esclusivamente nell'ambito del procedimento disciplinato dall'articolo 146 del Codice e pertanto escludendo le opere subordinate a procedura semplificata di cui al D.P.R. 31 del 2017, sono sottoposte al parere della Commissione per il Paesaggio che assume funzioni di organo consultivo ai fini del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, in tema di valori paesaggistico ambientali. Il parere della C.p.P. è espresso nelle materie e secondo le modalità indicate nella normativa, nazionale e nelle presenti norme.

3. COMPITI DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO. Pur rientrando nel procedimento amministrativo, il parere della C.p.P. , sarà espresso in conformità al presente Regolamento. Ogni parere sarà ampiamente motivato anche in ordine ad eventuali deficienze istruttorie o di studio riscontrate nei progetti ad essa sottoposti. E' compito della C.p.P. esprimere valutazioni sul carattere artistico e di decoro degli interventi nel rispetto della libertà della composizione avendo cura che risultino esteticamente intonati alla località e all'ambiente in cui dovranno inserirsi, con particolare riguardo ai luoghi di importanza storica ed artistica ed alla prossimità di edifici od aree a carattere monumentale. La C.p.P. avrà cura di esprimere pareri sugli inserimenti paesaggistici ed ambientali degli interventi. Il parere della C.p.P. è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica che è riservato esclusivamente all'organo competente una volta assunte le proprie determinazioni di accoglimento. La C.p.P. può essere chiamata ad esprimersi anche su casi di richiesta di valutazione di ininfluenza ai fini paesaggistici presentata da cittadini, rientranti nell' art. 149 del D.Lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii. e nell' allegato “A” al D.P.R. 31/2017, tale valutazione può essere anche richiesta alla Soprintendenza territorialmente competente. Qualora l' autorità competente in materia paesaggistica, intenda dissentire dal parere della C.p.P. il relativo provvedimento dovrà essere motivato. L' Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere alla C.p.P. pareri consultivi in merito a particolari istanze che richiedono ampie considerazioni e valutazioni.
La Commissione per il Paesaggio inoltre, come disposto dalla D.G.C. N° 11 del 24.01.2013 ai fini dell'espletamento della VAS (D.Lgs 152/2006 e L.R. 10/2010), assume la qualifica di "autorità competente", integrata dal Responsabile del Servizio LL.PP., patrimonio, manutenzioni e dal Responsabile del Procedimento paesaggistico all'interno dell' A.C..
In ultimo la C.p.P. può essere chiamata ad esprimersi sulle richieste di accertamento di compatibilità

paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del Codice.

4. FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO. La commissione per il paesaggio è composta da tre membri, scelti tra gli esperti in materia paesaggistica ed ambientale. La commissione esprime parere obbligatorio in forma consultiva ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. Le deliberazioni di nomina dei membri della commissione per il paesaggio sono corredate di curriculum attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui all'art. 153 comma 6 della L.R. 65/2014, nonché dall'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia. Ai sensi dell'art.153 comma 5 della L.R.T. n. 65/2014, i componenti della Commissione restano in carica per cinque anni, possono essere nominati una sola volta nel medesimo territorio e non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti in materia edilizia e urbanistica di competenza dell'Ente presso cui la Commissione è costituita per il periodo in cui si svolgono le relative funzioni. Ai membri della commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute ed un rimborso spese di viaggio sulla base dei chilometri di percorrenza. L' importo del gettone viene determinato con deliberazione della Giunta Comunale. 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.

5. FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO La Commissione per il Paesaggio è convocata per esprimersi su interventi ricadenti in aree sottoposte al D.lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii. (Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici) – parte terza e precisamente gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico con decreto ministeriale e le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 codice (ex decreto Galasso L.431/1985). Ad ogni seduta è redatto un ordine del giorno degli interventi richiedenti il parere della C.p.P. accompagnato dal parere del responsabile del procedimento. Ogni seduta viene verbalizzata su apposito registro o tramite procedura telematica. Il responsabile del procedimento riferisce sui progetti sottoposti al parere della C.p.P. Il verbale della seduta viene sottoscritto in calce dai Commissari e dal Segretario della commissione (nel caso il Responsabile del Procedimento ne reputi necessaria la presenza) e viene rilasciata su richiesta copia a ciascun membro. Ad ogni apertura di seduta dovrà essere verbalizzato colui che assume le funzioni di segretario verbalizzante e i presenti. Per la C.p.P., la validità delle sue adunanze deve intervenire almeno la metà più uno dei membri quindi almeno due membri. I pareri sono espressi a maggioranza di voti. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto. La commissione delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri. Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare la sua condizione o astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio del progetto. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere dato atto nel verbale. Il verbale della C.p.P. deve essere conservato agli atti d' ufficio e deve riportare gli estremi della pratica cui si riferisce. La Commissione può invitare, quando lo ritiene necessario, il Progettista redattore del progetto in esame per fornire maggiori delucidazioni e chiarimenti compatibilmente coi termini del procedimento. Il parere delle Commissioni è comunicato agli interessati con lettera notificata per i successivi adempimenti o con integrazioni eventualmente necessarie per il completamento della pratica dal responsabile del procedimento amministrativo in materia di autorizzazione paesaggistica.

6. OPERE SOGGETTE AL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA ORDINARIA. La Commissione Edilizia Ordinaria è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio relativamente:
1) alle domande di permesso di costruire ordinario o in sanatoria, per le fattispecie di interventi per cui è previsto il rilascio dello stesso dalla Normativa Nazionale e Regionale;
2) sui Piani Particolareggiati, Piani Attuativi di iniziativa pubblica, Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione a scopo edificatorio, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani per gli Insediamenti Produttivi, Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa e Progetti Unitari Convenzionati ;
3) sulle richieste di schedatura o variazione del classamento (secondo le categorie individuate dal POC) del patrimonio edilizio esistente ubicato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.
4) ai progetti pubblici assimilabili a interventi soggetti a rilascio di Permesso di Costruire
La Commissione può essere inoltre consultata sulla revoca o sull'annullamento di permesso di costruire.

7. OPERE NON SOGGETTE AL PARERE DELLA C.E.O.. Tutte le opere non ricomprese nel precedente comma 6 sono soggette al solo parere del responsabile del procedimento. Sulla base di detto parere l' Autorità competente rilascia il titolo abilitativo o l'Attestazione di Conformità in sanatoria in quanto non richiedono il parere della Commissione Edilizia Ordinaria. Sono altresì soggetti al solo parere del Responsabile del procedimento i casi :
a. di domanda di rinnovo di Permesso di Costruire a seguito di decadenza di un precedente Permesso di Costruire per mancato inizio dei lavori nel termine di un anno dal suo rilascio, nell' ipotesi di lavori perfettamente identici, ed in assenza di variazione dello strumento urbanistico.
b. per le varianti a Permessi di Costruire già rilasciati, anche sostanziali, che non incidono sull' aspetto esteriore dell'edificio.
c. per rinnovi di Permessi di Costruire già rilasciati per completamento dei lavori.
d. attestazioni di conformità in sanatoria relative all'esecuzione senza titolo di opere che in regime ordinario non sono soggette al parere della Commissione Edilizia ovvero opere che in via ordinaria sarebbero eseguibili con S.C.I.A. ai sensi delle norme vigenti.
d.1. Permessi di costruire in sanatoria relativi a mancato deposito di variante finale, ai sensi dell'art. 143 della L.R. 65/2014 ed a opere ed interventi che ad oggi sarebbero realizzabili in via ordinaria mediante S.C.I.A., ma che in sanatoria sono soggetti ai disposti dell' art. 10 c.1 lett. c del D.P.R. 380/2001.
Sulla base di detto parere l' Autorità competente rilascia il Permesso di Costruire, o l'Attestazione di Conformità in sanatoria.

8. COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA ORDINARIA. Pur rientrando nel procedimento amministrativo, il parere della C.E.O., sarà espresso in conformità al presente Regolamento. Ogni parere sarà ampiamente motivato anche in ordine ad eventuali deficienze istruttorie o di studio riscontrate nei progetti ad essa sottoposti. E' compito della C.E.O. esprimere valutazioni sul carattere tecnico, normativo nonché architettonico e di decoro degli interventi nel rispetto della libertà della composizione avendo cura che risultino esteticamente pertinenti alla località e all'ambiente in cui dovranno inserirsi, con particolare riguardo ai luoghi di importanza storica ed artistica ed alla prossimità di edifici od aree a carattere monumentale. Il parere della C.E.O. è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio del Permesso di Costruire che è riservato esclusivamente all'organo competente una volta assunte le proprie determinazioni di accoglimento. La C.E.O. può essere chiamata ad esprimersi anche su casi di richiesta di pareri preliminari su progetti edilizi, anche ai fini della conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica e dei Regolamenti Comunali.

9. FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA ORDINARIA. La commissione edilizia ordinaria è composta da cinque membri:
1) Il Responsabile del Servizio Urbanistica Edilizia Privata che la presiede o un tecnico comunale designato dalla Giunta Comunale su proposta dello stesso Responsabile;
2) Un Ingegnere;
3) Un Architetto;
4) Un Geologo;
5) Un Geometra (o tecnico con qualificazione professionale equivalente);
Nel caso di pratiche non istruite direttamente da Responsabile, un tecnico comunale relatore responsabile dell'istruttoria delle pratiche edilizie, senza diritto di voto, partecipa ai lavori della Commissione stessa.
Svolge le funzioni di segretario della commissione un dipendente del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata.
É facoltà del Sindaco o suo delegato assistere ai lavori della Commissione senza diritto di voto.
Il componente di cui al punto 1 è membro di diritto; i membri di cui ai punti 2,3,4,5 sono nominati dalla Giunta Comunale con votazione a scrutinio segreto. I membri di cui ai punti 2,3,4,5 sono scelti in elenchi di nomi proposti dai rispettivi organismi rappresentativi.
Il Sindaco, acquisiti i risultati delle votazioni della Giunta Comunale, nomina la Commissione Edilizia.
In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo, esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciatario entro 30 giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o di dimissioni. Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute consecutive.
Ai sensi dell'art.148 comma 2 della L.R.T. n. 65/2014, i componenti elettivi della Commissione edilizia

sono professionisti scelti con procedura comparativa in base ad una terna proposta dagli ordini o collegi di appartenenza. Essi restano in carica tre anni, alla scadenza del mandato sono confermabili una sola volta e non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti in materia edilizia e urbanistica di competenza dell'Ente presso cui la Commissione è costituita per il periodo in cui si svolgono le relative funzioni.
Ai membri della commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute ed un rimborso spese di viaggio sulla base dei chilometri di percorrenza. L' importo del gettone viene determinato con deliberazione della Giunta Comunale. 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.

10. FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA ORDINARIA. La Commissione Edilizia Ordinaria è convocata nella sua sede abituale, con frequenza di norma bimestrale e comunque adeguata al numero di pratiche da esaminare, dal presidente. La convocazione scritta a mezzo posta, telefax o posta elettronica, deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e deve riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.
Copia della convocazione viene inviata per conoscenza al Sindaco o all'Assessore delegato alla materia.
Per la validità delle sue adunanze deve intervenire almeno la metà più uno dei membri quindi almeno 3 membri e tra di essi vi deve essere obbligatoriamente il Responsabile del Servizio (o il tecnico comunale designato) che presiede. I pareri sono espressi a maggioranza dei voti ed in caso di parità prevarrà quello del presidente. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.
Ad ogni seduta è redatto un ordine del giorno degli interventi richiedenti il parere della C.E.O. accompagnato dal parere del responsabile del procedimento.
I commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame ed alla votazione su di essa: possono a giudizio della Commissione, essere invece chiamati per chiarimenti. Possono comunque essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale. Alle riunioni delle Commissioni possono essere sentiti, senza diritto di voto, esperti invitati dal Responsabile del Servizio o richiesti dalle Commissioni stesse. I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal segretario della Commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso ed il nominativo degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.
Ogni seduta viene verbalizzata su apposito registro o tramite procedura telematica. Il responsabile del procedimento riferisce sui progetti sottoposti al parere della C.E.O. Il verbale della seduta viene sottoscritto in calce dal Presidente e dal Segretario e viene rilasciata su richiesta copia a ciascun membro.
I commissari presenti firmano un registro che attesta la presenza alla seduta.
Il parere espresso dalle Commissioni (qualora pratica in formato cartaceo) deve essere riportato in forma sintetica sulla pratica esaminata e sui relativi allegati (di carattere amministrativo e tecnico con la dicitura: "ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA ORDINARIA NELLA SEDUTA DEL… CON PARERE…"; il tutto deve essere firmato dal Responsabile del procedimento. Il parere delle Commissioni è comunicato agli interessati con lettera notificata per i successivi adempimenti o con integrazioni eventualmente necessarie per il completamento della pratica dal Responsabile del Servizio Urbanistica Edilizia Privata;

10bis. COMPITI, FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE VAS. La Commissione VAS, è istituita ai fini dell'espletamento della VAS (D.Lgs 152/2006 e L.R. 10/2010) e assume la qualifica di "autorità competente", allo scopo integrata dal Responsabile del Servizio LL.PP., patrimonio, manutenzioni e dal Responsabile del procedimento paesaggistico all'interno dell' A.C.

La commissione è composta da tre membri, esterni scelti tra esperti con adeguata qualificazione in materie tecnico-ambientali- paesaggistiche ed è integrata, per gli aspetti ambientali rispettivamente dal Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio, Manutenzioni e dal Responsabile del Procedimento paesaggistico all'interno dell'A.C. . Le deliberazioni della Giunta di nomina dei membri esterni della commissione sono corredate di curriculum attestanti il possesso dei requisiti di idoneità nonché dall'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia. I

componenti della Commissione restano in carica per cinque anni, possono essere nominati due volte e non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti di competenza dell'Ente presso cui la Commissione è costituita per il periodo in cui si svolgono le relative funzioni. Ai membri della commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute ed un rimborso spese di viaggio sulla base dei chilometri di percorrenza. L' importo del gettone viene determinato con deliberazione della Giunta Comunale. La partecipazione alle sedute della commissione dei membri dipendenti a tempo pieno 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.

10ter. FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE VAS La Commissione è convocata per esprimersi su gli effetti significativi che l'attuazione di piani o programmi potrebbero avere sull'ambiente o sul patrimonio culturale. Ad ogni seduta è redatto un ordine del giorno delle pratiche richiedenti il parere della commissione. Ogni seduta viene verbalizzata tramite procedura telematica. Il responsabile del procedimento riferisce sui progetti sottoposti al parere della commissione e predispone una proposta di verbale. Il verbale della seduta viene sottoscritto digitalmente o in calce (qualora cartaceo) dai Commissari e dal Segretario della commissione (nel caso il Responsabile del Procedimento ne reputi necessaria la presenza) e viene rilasciata su richiesta copia a ciascun membro. Ad ogni apertura di seduta dovrà essere verbalizzato colui che assume le eventuali funzioni di segretario verbalizzante e i presenti. Per la validità delle sue adunanze deve risultare la presenza di almeno tre membri, tra i quali almeno uno dei membri aggiunti del personale interno al Comune.
I pareri sono espressi a maggioranza di voti. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto. La commissione delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri. Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare la sua condizione o astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio del progetto. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere dato atto nel verbale. Il verbale della commissione. deve essere conservato agli atti d' ufficio e deve riportare gli estremi della pratica cui si riferisce. La Commissione può invitare, quando lo ritiene necessario, il Tecnico redattore del progetto in esame per fornire maggiori delucidazioni e chiarimenti compatibilmente coi termini del procedimento.

11.SEDUTE IN VIDEOCONFERENZA Le sedute delle Commissioni Edilizia, per il Paesaggio e VAS, potranno validamente svolgersi anche senza la necessaria contestuale compresenza fisica di tutti i componenti presso la sala dell'adunanza individuata all'atto della convocazione. Le sedute possono essere tenute in forma completamente "a distanza" con collegamento telematico. Resta nella facoltà del Responsabile del Servizio per la Commissione Edilizia,del Responsabile del Procedimento Paesaggistica per la Commissione per il Paesaggio e del Responsabile del Procedimento per la Commissione VAS, escludere, all'atto della convocazione, la partecipazione a distanza;
I componenti la commissione possono partecipare alla riunione anche con modalità di videoconferenza e/o teleconferenza, intervenendo da luoghi diversi dalla sede istituzionale dell'Ente ove si svolge la seduta cui saranno video/telecollegati; di tale circostanza si darà evidenza nel relativo processo verbale, indicando i nominativi dei componenti intervenuti fisicamente in sede e di quelli intervenuti in videoconferenza e/o teleconferenza.
Per lo svolgimento delle sedute delle Commissioni Edilizia, per il Paesaggio e VAS secondo le modalità di cui ai precedenti paragrafi , è necessario che il collegamento video:
- garantisca la possibilità di accertare a chi presiede la seduta l'identità dei componenti della Commissione che intervengono in audio/video/teleconferenza, di regolare lo svolgimento dell'adunanza, di constatare i risultati della votazione;
- consenta a tutti i componenti della Commissione di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno.
La seduta di Commissione alla quale intervengono alcuni o tutti i suoi componenti in video/teleconferenza, si intende svolta nella sala della sede istituzionale del Comune di Chianciano Terme o nel diverso luogo indicato nell'avviso di convocazione;
L'illustrazione delle pratiche avverrà di norma tramite condivisione del desktop dell'istruttore della pratica, dove verranno visualizzati gli elaborati di progetto, tuttavia per pratiche particolarmente

complesse potrà essere anticipato via mail ai componenti la commissione materiale relativo alle pratiche all'ordine del giorno, da consultare in autonomia. Tale materiale tuttavia non dovrà comunque essere conservato dai riceventi una volta terminata la seduta, né diffuso a qualsiasi titolo a terzi;
I componenti la Commissione che intervengono in video/teleconferenza firmeranno digitalmente, restituendoli tempestivamente al mittente, i verbali delle pratiche esaminate che verranno inoltrati loro via posta elettronica dal Responsabile del Servizio per la Commissione Edilizia, dal Responsabile del Procedimento Paesaggistica per la Commissione per il Paesaggio e dal Responsabile del Procedimento per la Commissione VAS;

Art. 3 – Modalità di presentazione e gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche sulle modalità di redazione degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale;

1. Alla data di redazione del presente regolamento la presentazione delle pratiche relativi ad edifici abitativi o comunque non relative ad attività produttive può avvenire sia in forma cartacea che digitale tramite PEC direttamente al Comune di Chianciano Terme. Gli elaborati devono essere predisposti nel rispetto degli standard e convenzioni vigenti relativamente al disegno architettonico e devono prevedere tutti gli elaborati necessari alla comprensione della tipologia di intervento che viene progettato. In ogni caso devono essere prodotti e presentati gli elaborati minimi previsti dalla vigente modulistica unificata regionale e successivi regolamenti approvati. All'interno del sito internet dell'ente possono essere inseriti eventuali modelli o linee guida, suddivisi per tipologia di pratica, con lo scopo di uniformare ed agevolare l'utente nella predisposizione delle pratiche.

2. Le pratiche trasmesse in formato digitale devono rispettare gli standard C.A.D.

3. RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA. La completezza formale dell'istanza di Permesso di Costruire è verificata dal responsabile del procedimento e qualora la domanda risulti incompleta dei documenti necessari alla sua istruttoria ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie a fini istruttori, da presentarsi entro il termine perentorio di 6 (sei) mesi, trascorso il quale l'istanza si intende decaduta e conseguentemente archiviata. In caso di inadempienza, protrattasi oltre 6 (sei) mesi, da parte del richiedente alla comunicazione di accoglimento dell'istanza con eventuale presentazione di documentazione necessaria per il rilascio del P.d.C., la determinazione d' accoglimento si intende decaduta e la pratica verrà conseguentemente archiviata. Qualora la SCIA risulti incompleta, il comune invita l' interessato a regolarizzare la segnalazione certificata, assegnandogli a tal fine un termine congruo, in ogni caso non superiore a 6 (sei) mesi , fatte salve le più restrittive disposizioni da parte delle normative sovraordinate in merito al divieto di prosecuzione dei lavori e di rimozione delle opere eventualmente eseguite qualora i lavori risultino iniziati e le opere non conformi agli strumenti urbanistici oppure alle vigenti normative di settore. Ai sensi dell'art. 146, comma 4 del D.Lgs 42/2004, affinché l'autorizzazione paesaggistica acquisti efficacia in contemporanea al rilascio del titolo edilizio lo stesso deve essere richiesto:

- Per la SCIA entro 6 (sei) mesi dalla data di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

- Per il Permesso di Costruire l'istanza relativa deve essere presentata entro 6 (sei) mesi e nel caso di carenza documentale deve essere integrata entro il suddetto termine di 6 (sei) mesi.

- In mancanza del rispetto dei termini di cui sopra la validità dell'autorizzazione paesaggistica decorre dalla data di rilascio della stessa.

Art. 4 - Le modalità di coordinamento con il SUAP;

1. Tutte le pratiche inerenti le attività sono di competenza dello S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive) attualmente gestito dall'Unione dei Comuni Val di Chiana Senese, la presentazione delle istanze, comunicazioni, S.C.I.A., avviene attraverso la piattaforma telematica regionale denominata STAR. Ogni comunicazione, integrazione o invio di documentazione successiva al primo invio, dovrà avvenire con le modalità stabilite dal S.U.A.P., o tramite portale regionale, se possibile, in ogni caso non potrà essere trasmessa direttamente al Comune di Chianciano Terme;

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi.

Art. 5 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;

1. I Titoli abilitativi edilizi possono essere annullati per vizi di legittimità e con efficacia retroattiva in relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia. L'annullamento del Permesso di Costruire e dei titoli abilitativi in genere da parte dell'Autorità competente, nell'esercizio del potere di autotutela può intervenire nel rispetto delle disposizioni di legge sovraordinate. L' adozione dei provvedimenti inibitori e sanzionatori attraverso l' istituto dell'autotutela è subordinata al previo accertamento, da parte del comune, dell'impossibilità di tutelare l' interesse pubblico protetto mediante conformazione dell'intervento segnalato alla normativa vigente. In detta ipotesi, il comune individua le opere e le modalità esecutive necessarie per conformare agli strumenti o agli atti comunali adottati o approvati ed al vigente regolamento edilizio l' intervento segnalato e ne ordina all'interessato l'esecuzione entro un termine perentorio, comunque, non inferiore a trenta giorni.

Art. 6 - Certificato di destinazione urbanistica e destinazioni d'uso immobili;

1. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere richiesto attraverso l'apposita modulistica reperibile sul sito istituzionale o all'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del comune, in bollo (salvo i casi di esenzione), ed indirizzato al Servizio Urbanistica del comune e deve essere corredata di:
- indicazione degli estremi catastali (foglio, particella ed eventuale subalterno);
- estratto di mappa catastale aggiornato con evidenziate le particelle oggetto di richiesta C.D.U.;
- ricevuta versamento di “diritti di segreteria”, negli importi dovuti;

L'assenza anche di uno solo dei suddetti elementi comporta l' automatica sospensione dell'istanza, fino ad avvenuta integrazione. Il certificato di destinazione urbanistica con apposizione di relativo bollo (salvo i casi di esenzione), è rilasciato entro il termine di giorni 30 (trenta), dalla data di richiesta o di avvenuta integrazione.

Art. 7 - Proroga, rinnovo dei titoli abilitativi e sanatorie edilizie;

1. Il Permesso di Costruire ha validità triennale, dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori.
La validità del Permesso di Costruire decade nel caso in cui le opere non siano iniziate entro un anno dal suo rilascio ed ultimate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori, salvo rilascio di proroghe nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.

2. Il termine per l'inizio ed ultimazione dei lavori può essere prorogato nei limiti e con le procedure stabilite dalle normative con carattere sovraordinato. A titolo esemplificativo, non costituiscono motivazioni valide, difficoltà economiche dell'operatore, ritardi o dinieghi di finanziamenti, contenziosi in atto. La richiesta deve essere presentata entro il termine di validità del titolo abilitativo, documentando i motivi del ritardo ed i fatti estranei alla volontà del titolare, comprensiva di documentazione fotografica e dichiarazione del Direttore lavori sull'esatta consistenza delle opere. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata. Nel caso di convenzione urbanistica vigente, i relativi titoli edilizi (Permesso di Costruire e S.C.I.A.), possono essere rilasciati/presentati entro il termine di validità della stessa convenzione urbanistica. Relativamente alla normativa in materia di decadenza dei titoli edilizi sono fatte salve le deroghe ammesse dalle previsioni della pianificazione urbanistica e dalle vigenti disposizioni di legge.

3. Generalmente nel caso di Permesso di Costruire convenzionato, la convenzione non può avere durata maggiore del Permesso di Costruire, ove non altrimenti espresso. Il termine di ultimazione del Permesso

di Costruire, può essere prorogato nei casi previsti dalla Legge indipendentemente dalla durata della convenzione urbanistica. Relativamente ai titoli edilizi (Permesso di Costruire e S.C.I.A.), entro la scadenza del termine di validità, dovrà essere effettuata comunicazione di fine lavori. Nel caso i lavori non siano ultimati saranno indicati i lavori ancora da realizzare. Il completamento dei lavori potrà avvenire presentando idoneo nuovo titolo edilizio.

4. VOLTURA. Atto con il quale viene trasferita la titolarità di un provvedimento, essa non dà luogo ad un nuovo provvedimento, ma consiste soltanto nella modifica dell'intestazione dell'atto amministrativo già esistente e non incide in alcun modo sul contenuto dello stesso che rimane del tutto identico ed invariato. Il rilascio dell'atto di voltura da parte del Comune, non viene effettuato nel caso di titoli assentiti in forma tacita (S.C.I.A.).

5. STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI. Per la definizione dello stato legittimo si fa riferimento all'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 ed a quanto eventualmente integrato / modificato in fase di recepimento da parte della Legge Regionale in materia di disciplina dell'attività edilizia.

6. SANATORIE EDILIZIE E ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PAESAGGISTICA. Qualora ricorrano le condizioni previste dalle vigenti normative Nazionali e Regionali l'avente titolo può richiedere la sanatoria edilizia, per l'applicazione delle sanzioni si fa riferimento all' "ALLEGATO 1" (Istruzioni per l'applicazione delle sanzioni edilizie e delle indennità risarcitorie ambientali) del presente regolamento. La richiesta di Sanatoria edilizia, nel rispetto dei presupposti di legge, può essere richiesta per tutte le opere realizzate in assenza o difformità dal titolo edilizio, ad eccezione delle opere elencate al successivo comma 7, per le quali non è necessaria la regolarizzazione. Nel caso in cui la sanatoria edilizia o paesaggistica non sia ottenibile perché le opere, al momento della presentazione dell'istanza, non sono completate ovvero sono parzialmente difformi dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia (ma sono conformi alla disciplina vigente al momento di realizzazione delle opere) , è comunque sempre possibile presentare un'istanza di sanatoria con opere di adeguamento e/o completamento finalizzate a conseguire la conformità dell'intervento alle norme urbanistico-edilizie. Tale procedura, nel perfetto rispetto dell'art. 17, comma 1, del D.P.R. n° 31/2017, è ammessa anche nell'ambito della procedura di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria. La procedura di presentazione, istruttoria e di rilascio del provvedimento di sanatoria avverrà con le seguenti fasi e modalità:

a) Viene presentata l'istanza di sanatoria con la rappresentazione grafica: a) dello stato legittimato originario del fabbricato; b) dello stato di fatto, di rilievo attuale del fabbricato (non conforme); c) della proposta progettuale dello stato di adeguamento, da realizzarsi mediante opere edilizie, che ripristini il fabbricato nella condizione di conformità urbanistico-edilizia (stato conforme). Tali condizioni di adeguamento possono essere stabilite anche dall'autorità comunale.

b) Viene effettuata e completata l'istruttoria e verificato che lo stato proposto di adeguamento sia conforme alla vigente normativa in materia urbanistico-edilizia e/o compatibile sotto il profilo paesaggistico.

c) Viene comunicato l'accoglimento dell'istanza, con atto di intimazione ad eseguire le opere edilizie di adeguamento, entro un congruo termine assegnato ed invito a presentare ad ultimazione dei lavori di adeguamento, documentazione fotografica dell'immobile e relativa relazione asseverata di tecnico abilitato che attesti l'avvenuta esecuzione dei lavori in perfetta conformità alla proposta progettuale di adeguamento.

d) Viene rilasciato infine il competente provvedimento in sanatoria (permesso di costruire o Attestazione di Conformità in sanatoria).

e) Il pagamento della sanzione amministrativa ed il rilascio della sanatoria a seguito delle opere di adeguamento ha effetti di regolarizzazione esclusiva degli aspetti amministrativi di competenza comunale, delle opere abusivamente eseguite e fa salvi eventuali effetti sotto il profilo penale

f) La presente procedura fa salvi gli endo-procedimenti, relativi all'eventuale necessario ottenimento dei nulla-osta, autorizzazioni, ecc., relativi ad altri profili afferenti a diversa normativa di settore caratterizzata da specialità (sismica, autorizzazione paesaggistica, ecc.).

7. OPERE PER LE QUALI NON OCCORRE LA SANATORIA.

Non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria :

a) gli edifici realizzati fuori dal centro abitato in epoca anteriore alla entrata in vigore della Legge n. 765 del 1967. La prova circa il tempo di ultimazione delle opere edilizie dovrà essere fornita dall'interessato con atti inconfutabili, documenti o elementi probatori che siano in grado di dare ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione del manufatto. A tal proposito nessun rilievo probatorio possono avere le dichiarazioni sostitutive di notorietà né della parte interessata, né di terzi;

b) le opere rientranti nella disciplina delle tolleranze costruttive, come previsto dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 ed a quanto eventualmente integrato / modificato in fase di recepimento da parte della Legge Regionale in materia di disciplina dell'attività edilizia;

Relativamente alle tolleranze costruttive, di cui alla presente lettera b), si specifica che in considerazione di quanto previsto della normativa sovraordinata le stesse:" ...*sono sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie*...", eventuali depositi spontanei di documentazione aventi ad oggetto esclusivamente la dichiarazione di tali tolleranze, verranno esaminati limitatamente a quanto negli stessi rappresentato ed evidenziato in maniera chiara ed inequivocabile. Durante l'esame dei depositi stessi non verrà effettuata la verifica dell'originario titolo a cui si riferiscono, (operazione che verrà svolta esclusivamente durante l'istruttoria delle nuove istanze, come previsto dalla vigente disciplina dei procedimenti). Resta inteso che eventuali rappresentazioni dello stato indicato come autorizzato non corrispondenti a quanto effettivamente legittimo, non produrranno effetti sananti riguardo alle eventuali difformità che non rientrano nei limiti delle "tolleranze costruttive" previsti dalla normativa sovraordinata vigente.

d) le modifiche interne agli edifici definite all'art. 26 della L. 47/1985, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della Legge medesima, in attuazione dei disposti di cui all'art. 48 della L. 47/1985, nonché con riferimento ai contenuti della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 18/07/1986, n. 3466/25;
e) per analogia, per le opere ed interventi di manutenzione straordinaria ad oggi definiti di "edilizia libera" sottoposti a C.I.L.A., ferme restando le sanzioni per l'omesso deposito ed i contributi sugli interventi edilizi, se dovuti ai sensi di legge (si specifica che la sanzione per l'omessa presentazione della C.I.L.A. è dovuta per tutti gli interventi realizzati successivamente alla data di liberalizzazione, ovvero al 25.05.2010, data di entrata in vigore della L. 73/2010 che istituiva la CILA stabilendo le sanzioni in caso di mancata presentazione. Trattandosi di sanzione amministrativa, ai sensi dell'art. 28 della L. 689/1981, la stessa si prescrive nel termine di 5 anni dal giorno in cui è stata commessa la violazione, qualora non sussistano le ragioni di interruzione previste dallo stesso articolo). Nei suddetti casi d) e e), i proprietari degli immobili possono presentare una rappresentazione dello stato reale del fabbricato, allegando dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la sussistenza delle suddette condizioni di realizzazione delle opere con particolare riferimento alla data di realizzazione delle stesse, ed allegando documentazione fotografica ed elaborato progettuale contenente tutta la documentazione prevista dal comma 4 dell'art. 136 della L.R.T. 65/2014 a firma del professionista, che verrà archiviato nella posizione relativa all'immobile in oggetto. A seconda dei casi di cui sopra, il professionista dovrà asseverare la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 48 della L. N° 47/85 oppure, se del caso, dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 e relativa disposizione della normativa regionale, ad oggi art. 136 c.2. Sono dovuti i diritti di segreteria/istruttoria previsti per la CILA e trattandosi di un deposito dello stato di fatto dell'immobile, esso costituisce il presupposto per l'eventuale successiva presentazione di istanze. Le disposizioni di cui ai punti d) ed e) non sono applicabili ad interventi eseguiti durante il periodo di validità di un titolo abilitativo. La disciplina di cui al presente articolo costituisce applicazione dei principi desumibili dalla sola normativa edilizia, come evolutasi nel corso del tempo; in caso di sussistenza di vincoli di settore (quali, a titolo esemplificativo, paesaggistici, ex legge 1089/1939, sismici, idrogeologico) restano ferme le relative discipline.

9. SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA LEGGE N° 47/85

Ove sussistano le condizioni di legge è applicabile, in ogni tempo, la sanatoria edilizia prevista dall'art. 40 della L. n° 47/85 qualora l'immobile oggetto di trasferimento, derivi da procedure esecutive e la domanda di sanatoria sia presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge sul condono edilizio. Ai fini della verifica della data relativa alle "ragioni del credito per cui si interviene" è da intendersi la data di scadenza per la sanabilità delle opere di cui all'ultimo condono edilizio di cui alla L.R. n° 53/2004.

Art. 8 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità;

1. Fatti salvi i casi in cui il venire meno delle condizioni di agibilità ed il divieto di utilizzo dell'immobile sono disposti mediante Ordinanza del Sindaco o del Responsabile del Servizio Polizia Municipale, sulla base di verbale dei VV.FF. successivamente ad incendio, oppure ad altra calamità, il proprietario dell'immobile può depositare dichiarazione sostitutiva di atto notorio spontaneamente, redatta attraverso l' apposita modulistica reperibile sul sito istituzionale, corredata da documentazione fotografica, attestante lo stato di inagibilità dell'immobile. Successivamente al ricevimento dell'istanza, il personale dell'ufficio edilizia privata e/o gli agenti di P.M. potranno eseguire, se ritenuto opportuno, sopralluoghi od accertamenti per la veridicità delle informazioni e per la verifica che l'immobile oltre ad essere inagibile non presenti condizioni di rischio per la pubblica incolumità. Gli immobili oggetto di ordinanza o dichiarazione spontanea di inagibilità, non potranno essere utilizzati, neppure per scopi diversi da quelli originariamente previsti dai titoli abilitativi edilizi, prima di un completo intervento di ristrutturazione e successivo deposito di agibilità.

Art. 9 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni e altre disposizione;

1. L'applicazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione è definito rispettivamente dagli allegati al presente regolamento:

"ALLEGATO 2" (Regolamento per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione);

"ALLEGATO 3" (Regolamento per l'applicazione del contributo sul costo di costruzione);

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

Art. 10 - Pareri preventivi;

1. E' ammessa la presentazione di richieste di pareri preventivi che consistono in un parere fornito preliminarmente e riguardante la fattibilità o meno di un intervento edilizio e la relativa conformità, allo stato degli atti e dei progetti preliminari, ai vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale, urbanistica e con la normativa di settore. Il parere è limitato agli elementi di cui appare indicazione nella richiesta e non costituisce titolo autorizzativo. La domanda di parere preventivo può essere predisposta liberamente, allegando le relazioni ed elaborati grafici opportuni: trattandosi di casistica molto varia, non viene predisposto un modulo specifico. In ogni caso, nella richiesta vanno inseriti: luogo dell'intervento (via, numero civico e individuazione del lotto su planimetria), tutti i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico. Il procedimento può essere interrotto entro 30 giorni dalla domanda per la motivata richiesta di documenti o modifiche, che devono essere prodotti nei successivi 60 per completare la pratica. Il parere preventivo non esaurisce le verifiche di conformità urbanistico-edilizia, non sostituisce gli atti abilitanti l'esecuzione delle opere, né gli atti di assenso presupposti a tali atti, dovuti in presenza vincoli.

Art. 11 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia;

1. Interventi relativi ad opere di urgenza imposte da indifferibili ragioni di sicurezza, al fine di evitare un pericolo per l'incolumità delle persone, l'integrità delle cose pubbliche e private, la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, la tutela ambientale dall'inquinamento atmosferico ed acustico o necessari a mantenere attiva l'erogazione di servizi di pubblica utilità (acquedotto, energia elettrica, gas metano, etc.), in casi di emergenza possono essere eseguiti sotto la responsabilità personale del Committente, limitatamente alla sola eliminazione di un pericolo in atto. E' fatto obbligo al proprietario od avente titolo, salvo ulteriori comunicazioni ad enti diversi, di dare comunicazione al Comune entro le ventiquattro ore successive, che potrà disporre immediato sopralluogo a mezzo dei propri organi tecnici e di vigilanza i quali giudicheranno insindacabilmente i lavori da considerarsi strettamente indispensabili ed eseguibili. E' fatto obbligo di presentare entro giorni 15 (quindici) giorni dall'inizio di questi ultimi, la documentazione prevista per il rilascio del titolo abilitativo, in tali ipotesi non è dovuta l'applicazione di sanzioni per presentazione di istanza in sanatoria.

Art. 12 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti;

1. Sul sito istituzionale del comune, nell'apposita sezione del servizio Edilizia Privata ed Urbanistica è consultabile e scaricabile tutta la modulistica del servizio, se esistente di tipo standardizzato su scala regionale oppure redatta dal personale dell'Ufficio se non esistente modulistica unificata. Per quanto riguarda le disposizioni sul controllo a campione delle C.I.L. e C.I.L.A., lo stesso verrà effettuato nella misura minima prevista dall'art. 92.

2. La partecipazione dei cittadini ai processi di formazione degli strumenti urbanistici e di conseguenza delle previsioni di trasformazione territoriale è assicurata dal Garante per l'Informazione e la Partecipazione, secondo le modalità previste dalla normativa regionale sovraordinata e del relativo regolamento comunale per la nomina e l'esercizio delle funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione. Sono ammesse da parte dei cittadini, in ogni tempo, motivate proposte di modifica del presente regolamento edilizio.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori

Art. 13 - Comunicazioni di inizio dei lavori e ulteriori adempimenti relativi alla fase di esecuzione dei lavori (impresa esecutrice, direttore dei lavori, responsabile della sicurezza ecc.);

1. Il titolare di permesso costruire deve dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori, fornendo i riferimenti dell'impresa esecutrice e relativi codici previdenziali, del direttore dei lavori, del responsabile per la sicurezza e di tutti gli altri soggetti previsti da normative sovraordinate vigenti. La comunicazione deve essere redatta su modulistica unificata regionale vigente o, qualora non esistente, su modulistica predisposta dall'ufficio tecnico, disponibile sulla pagina internet dell'ente.

Qualunque successiva variazione deve essere tempestivamente comunicata.

Art. 14 - Comunicazioni di fine lavori e adempimenti relativi;

1. 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 il direttore dei lavori 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.

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

3. La mancata comunicazione nei termini suddetti e' soggetta all'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'articolo 92.

Art. 15 - Occupazione di suolo pubblico;

La regolamentazione in materia di occupazione di suolo pubblico è stabilita da apposito specifico atto regolamentare, al quale si rimanda.

1. La relativa richiesta in bollo (salvo esenzioni di legge), unitamente alla ricevuta della cauzione versata a garanzia dei ripristini, deve essere presentata all'ufficio protocollo o inviata tramite PEC (sottoscritta digitalmente da richiedente o suo delegato) e corredata di planimetria con indicazione dello spazio da occupare, del periodo richiesto e della motivazione.

Art. 16 - Comunicazioni inerenti le opere di bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.;

1. Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni legislative sovraordinate, qualora nella fase degli scavi dovessero emergere suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, i lavori del programmato intervento edilizio restano sospesi e i soggetti responsabili dei lavori, ivi compreso il committente, sono obbligati a darne immediata comunicazione al Comune all'ufficio ambiente ed all'ufficio edilizia privata. Le materie nocive sono rimosse e smaltite a spese del committente ed a cura di impresa esercente servizi di smaltimento di rifiuti, iscritta in apposito albo, ed il sottosuolo deve essere bonificato. La ripresa dei lavori resta subordinata all'esecuzione della bonifica nei modi e termini previsti dalle vigenti normative in materia. Nel caso di reperimento di ordigni bellici deve essere immediatamente disposta la sospensione dei lavori ed avvertite le competenti autorità.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 17 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori;

1. Si dovrà evitare nel corso delle opere di recare danno o molestie a terzi, con particolare riferimento ai fabbricati vicini ed ai passanti. Ogni operazione dovrà evitare di superare i limiti di rumorosità consentiti dalle leggi e regolamenti comunali in vigore. Per le attività di cantiere che comportano il superamento dei limiti di rumorosità è necessario ottenere autorizzazione in deroga, come previsto dalla Legge n. 447 del 1995 e dal regolamento comunale per l'attuazione del piano comunale di classificazione acustica e per la disciplina delle attività rumorose ed in ultimo, nel regolamento di Polizia Locale. Le suddette attività non potranno iniziare in assenza dell'autorizzazione preventiva comunale. E' vietato durante l'esecuzione delle opere deviare fossi o canali pubblici, impedire o intralciare temporaneamente il corso normale delle acque senza la preventiva Autorizzazione dell' Autorità competente.

Sarà ordinata l'immediata sospensione dei lavori quando:

- Le opere contravvengono le leggi sovraordinate, gli strumenti urbanistici vigenti, il presente Regolamento Edilizio oppure nel caso di opere non conformi a quanto definito dalle disposizioni e modalità esecutive riportate nel Permesso di Costruire o S.C.I.A. e negli elaborati in base ai quali è stata rilasciata.
- Il Direttore dei Lavori non abbia assunta l'effettiva direzione o non sia stata data comunicazione scritta dell'avvenuta sostituzione dello stesso.
- Il Permesso di Costruire o S.C.I.A. sia stata ottenuta e/o asseverata in base a quote o elaborati grafici e descrizione del terreno non corrispondenti al vero.

Notificato l'ordine di sospensiva dei lavori verranno adottati i provvedimenti definitivi nei tempi e nei modi stabiliti dalle disposizioni legislative vigenti. In caso di autonoma sospensione dei lavori da parte del titolare del titolo abilitativo, il DD.LL. ha l'obbligo di comunicarla al Comune entro le 48 ore successive così come comunicherà la ripresa dei lavori. La sospensione dei lavori non incide sui tempi di validità del Permesso di Costruire o della SCIA. Durante la sospensione dei lavori dovrà essere garantita

la custodia del cantiere.

Art. 18 - Punti fissi di linea e di livello;

1. Per le opere in cui al Permesso di Costruire o S.C.I.A., il progettista nella proposta progettuale stabilisce i punti fissi e gli allineamenti, nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentare in materia. Il Direttore dei Lavori è tenuto a rispettarli ed a mantenerli per tutta la durata dei lavori conformemente a quelli indicati nel progetto approvato.

Art. 19 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie;

1. Prima dell'inizio delle effettive lavorazione e durante l'esecuzione delle opere il cantiere dovrà essere recintato nei modi e nelle forme stabilite dalle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro nelle costruzioni ed alle eventuali prescrizioni impartite dal Comune sull'atto di Permesso di Costruire o successivamente alla presentazione della S.C.I.A.. L'autorità comunale incaricata, può ordinare la sospensione dei lavori e l'adozione delle misure ritenute necessarie, qualora le soluzioni protettive adottate risultino non idonee alla salvaguardia della pubblica incolumità, segnalando il fatto agli organi competenti. L'ordinanza di adozione di ulteriori e/o idonee misure nella recinzione di cantiere, oltre che per i casi di cui sopra, può essere emanata anche in caso di cantieri che comportino situazioni di degrado al decoro urbano. In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti: il permesso di costruire ed i relativi elaborati del progetto o quelli relativi alla S.C.I.A., tutti gli altri elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari. La progettazione di un cantiere deve necessariamente occuparsi anche della gestione degli scarichi e della prevenzione della contaminazione delle acque meteoriche, in funzione della dimensione e della durata dei lavori.

Art. 20 - Cartelli di cantiere;

1. In prossimità dell'accesso al cantiere, ben visibile dall'esterno, dovrà essere collocato un cartello di dimensioni che consentano una chiara lettura del contenuto nel quale saranno indicati con caratteri chiaramente leggibili:

– il tipo di opere da realizzare;
– l’importo delle opere da realizzare;
– le modalità di realizzazione (lavori in economia, appalto chiavi in mano, ecc.);
– gli estremi dell’autorizzazione o permesso di costruire comunale riguardante le opere da eseguire;
– il proprietario o la stazione appaltante (nome ed indirizzo legale);
– l’impresa o le imprese esecutrici (nome ed indirizzo legale);
– le eventuali imprese subappaltatrici (anche di impianti tecnici);
(Delle imprese esecutrici e subappaltatrici deve esserne indicato la sede, il telefono, il codice fiscale, partita IVA, iscrizione alla C.C.I.A.A., matricola INPS ed INAIL).
– il nome del progettista architettonico;
– il nome del progettista delle strutture;
– il nome del progettista degli impianti;
– il nome del direttore dei lavori;
– il nome degli eventuali direttori operativi o ispettori di cantiere;
– il nome del coordinatore per la progettazione (in materia di sicurezza);
– il nome del coordinatore per l’esecuzione dei lavori (in materia di sicurezza);
– il nome del direttore di cantiere;
– i responsabili delle imprese subappaltatrici.
Nel caso di appalti pubblici, devono essere rispettate le misure del cartello previste dalle normative sovraordinate e devono essere specificati nel cartello di cantiere anche:
– scomposizione dell’importo dei lavori tra opere a base d’asta e oneri sicurezza;
– categorie di lavoro eseguite;
– ribasso d’asta;
– responsabile del procedimento;
– durata dei lavori.

Art. 21 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni;

1. Durante l'esecuzione di lavori di scavo o demolizione, dovranno osservarsi tutte le disposizioni di legge in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e di pubblica incolumità. I materiali di risulta delle lavorazioni, demolizioni o scavi, con particolare riferimenti ai rifiuti speciali o comunque pericolosi dovranno essere trattati in maniera da evitare la contaminazione di aria acqua o suolo e dovranno essere avviati alle discariche secondo le modalità previste dalle relative normative di settore. Oltre agli obblighi preventivi previsti dalle vigenti normative in materia di terre e rocce da scavo, dovranno essere conservati a cura del committente dei lavori i formulari e le ricevute relative allo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere, ed essere esibite agli organi competenti in caso di richiesta.

Art. 22 - Misure di cantiere e eventuali tolleranze;

1. Durante l'esecuzione dei lavori hanno diritto di accedere al cantiere i funzionari ed agenti comunali preposti alla vigilanza sulle costruzioni ed effettuare le verifiche di competenza anche attraverso misurazioni e rilievi. In caso di impedimento l'Autorità competente dispone con l'impiego della forza pubblica. Nell'ambito delle misurazioni sono applicate le tolleranze stabilite dalle normative di legge con carattere sovraordinato.

Art. 23 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera;

1. Si rimanda esplicitamente a quanto previsto dalla normativa inerente la sicurezza nei cantieri edili.

Art. 24 – Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici;

1. Come già disciplinato dal testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro, durante lo svolgimento dei lavori in cantieri edili le rispettive figure di garanzia (il coordinatore per la sicurezza se nominato, oppure in alternativa nei restanti casi il committente o il responsabile dei lavori ed il datore dei lavori dell'impresa affidataria) dovranno prevedere funzionali soluzioni che permettano l'utilizzo dei percorsi pubblici in totale sicurezza o di percorsi alternativi durante tutta la durata dei lavori. A titolo puramente esemplificativo, non sono ammissibili organizzazioni di cantiere che durante la durata dei lavori rendano inutilizzabili marciapiedi, senza la previsione di percorsi pedonali sicuri alternativi. Per ogni limitazione alla fruizione di percorsi pubblici apportata dal cantiere dovranno essere individuate soluzioni che permettano un agevole utilizzo dell'area in totale sicurezza.

Art. 25 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici;

1. Durante l'esecuzione dei lavori, ove fossero trovati reperti archeologici o ordigni bellici, è fatto divieto di proseguire i lavori, che dovranno essere immediatamente sospesi e dovranno essere tempestivamente informate le autorità competenti (Soprintendenza, carabinieri, ecc.), adottando al momento tutte le misure di sicurezza e di presidio al fine di garantire l'integrità dei reperti archeologici o la tutela della pubblica incolumità nel caso di ordigni bellici.

Art. 26 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori;

1. A fine lavori dovrà essere garantito il ripristino del suolo e degli impianti pubblici nelle condizioni originarie preesistenti all'esecuzione degli stessi, in ogni caso si rimanda alle disposizioni regolamentari contenute nel regolamento per l'occupazione del suolo pubblico ed alle eventuali prescrizioni contenute dal provvedimento.

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

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 27 - Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

1. Requisiti o standard minimi per gli edifici a destinazione alberghiera da osservare in tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria aventi ad oggetto la modifica dei parametri normati:

a. Superficie utile minima per il locale destinato a cucina in rapporto al numero delle camere:
- Mq.20 per ogni albergo con un massimo di 20 camere;
- Mq.20 più 0,5mq. per camera (oltre la ventesima) per ogni albergo con un massimo di 40 camere.
- Mq.30 più 0,2mq. per camera – fino ad un massimo di 100mq. (oltre la quarantesima) per ogni albergo con un numero di camere maggiore di 40.

b. Superficie utile minima per i locali comuni – con esclusione di spazi per attività congressuali e/o polivalenti e per accessori (dispense, magazzini, depositi, celle frigorifere, bagni e WC, ecc.) ingressi, (hall), disimpegni, office, ecc.. – in rapporto al numero delle camere:

1) Sala da pranzo:

- alberghi (cat.1 e 2 stelle): mq. 2,40 per ogni camera da destinare a sala da pranzo;
- alberghi (3 stelle): mq. 3,00 per ogni camera da destinare a sala da pranzo;
- alberghi (cat.4 e 5 stelle) : mq. 3,60 per ogni camera da destinare a sala da pranzo;

2) Soggiorno, sala TV e attività di bar-colazioni;

- alberghi (cat.1 stella): fino a 10 camere superficie minima di mq.30. Da 11 camere e fino a 40 superficie minima di 30mq. + mq. 1,50 per ogni camera oltre le prime 10. Oltre 40 camere mq.75 + 0,50 mq. per ogni camera oltre le prime 40. La superficie da destinare a soggiorno, sala TV e ad attività di bar-colazioni possono essere previste anche in un unico spazio;

- alberghi (cat. 2 stelle): fino a 10 camere superficie minima di mq.40. Da 11 camere e fino a 40 superficie minima di 40mq. + mq. 2,10 per ogni camera oltre le prime 10. Oltre 40 camere mq.103 + 0,70 mq. per ogni camera oltre le prime 40. La superficie da destinare a soggiorno, sala TV e ad attività di bar-colazioni possono essere previste anche in un unico spazio;

- alberghi (cat.3 stelle): fino a 10 camere superficie minima di mq.44. Da 11 camere e fino a 40 superficie minima di 44mq. + mq. 3,00 per ogni camera oltre le prime 10. Oltre 40 camere mq.134 + 1,00 mq. per ogni camera oltre le prime 40. La superficie da destinare a soggiorno, sala TV e ad attività di bar-colazioni possono essere previste anche in un unico spazio;

- alberghi (cat.4 stelle): fino a 10 camere superficie minima di mq.48. Oltre 10 camere e fino a 40 superficie minima di 48mq. + mq. 4,20 per ogni camera oltre le prime 10. Oltre 40 camere mq.174 + 1,40 mq. per ogni camera oltre le prime 40 camere. La superficie da destinare a soggiorno, sala TV e ad attività di bar-colazioni possono essere previste anche in un unico spazio;

- alberghi (cat.5 stelle): fino a 10 camere superficie minima di mq.52. Oltre 10 camere e fino a 40 superficie minima di 52mq. + mq. 4,20 per ogni camera oltre le prime 10. Oltre 40 camere mq.178 + 1,40 mq. per ogni camera oltre le prime 40 camere. La superficie da destinare a soggiorno, sala TV e ad attività di bar-colazioni possono essere previste anche in un unico spazio;

c. Le altezze minime devono essere: al piano terreno ml.3,00, ai piani elevati ml. 2,80, ai piani mansardati ml. 2,30, media ml. 2,80;

Nelle attrezzature ricettive esistenti, ai fini della determinazione della categoria di appartenenza, ferma restando l'osservanza delle vigenti disposizioni regionali e nazionali, la dotazione degli spazi comuni di cui ai precedenti commi, può essere integrata da una quota pari al 5% della superficie delle terrazze o solarium collettivi posti in corrispondenza del solaio di copertura

dell'edificio.

d. Locali per il personale di servizio:

Ogni struttura a destinazione alberghiera, oltre agli spazi per il personale dipendente previsti da disposizioni normative relative all'igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, dovrà essere dotata di no spazio unitario da adibire a camere ad uso esclusivo del personale, nel rispetto dei seguenti rapporti:

- Alberghi (cat.1 e 2 stelle) : mq1,2 per ogni camera;
- Alberghi (cat.3 stelle) : mq1,5 per ogni camera;
- Alberghi (cat.4 e 5 stelle) . mq1,8 per ogni camera;

Nei progetti d'intervento deve essere chiaramente dimostrata, con elaborazioni analitiche e grafiche, l'osservanza dei requisiti minimi di cui al presente articolo e delle caratteristiche tipologiche, distributive e funzionali previste dalle vigenti disposizioni regionali e nazionali.

2. Requisiti o standard minimi per gli edifici a destinazione abitativa da osservare in tutti gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria:

Per gli edifici con destinazione d'uso abitativa si fa esplicito riferimento agli standard previsti dal D.M. 5 Luglio 1975 e successive modifiche apportate con D.M. 9 Giugno 1999 ed in aggiunta, a quanto previsto dai successivi commi;

3. Classificazione dei locali (fatte salve le prescrizioni specifiche dei locali facenti parte degli immobili a destinazione alberghiera trattati dal precedente comma 1)

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento tutti i locali si dividono nelle seguenti categorie:
a) *Categoria A1*: locali di abitazione quali soggiorni, pranzi, cucine e camere da letto, posti in edifici di abitazione sia individuale, che collettiva, uffici, studi, sale di lettura, ambulatori medici;

b) *Categoria A2:* negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco; laboratori scientifico-tecnici; officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive; parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite; magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia;

c) *Categoria S1:* locali accessori e di servizio quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni quali cucine di superficie inferiore a 8 mq, posti di cottura, servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva;

d) *Categoria S2*: locali accessori e di servizio quali scale che collegano più di due piani; magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie; autorimesse, garage e simili; locali per macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; lavanderie, stenditoi; stalle, porcilaie ecc.; annessi agricoli, serre, cantine, locali per ripostiglio;

e) *Categoria S3:* locali accessori e di servizio quali corridoi e disimpegni; ripostigli in locali di abitazione; locali macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza degli impianti suddetti, vani scala colleganti solo due piani.
Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio e alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'amministrazione su parere della commissione edilizia.

4. Caratteristiche dei locali di Categoria A

Le dimensioni minime dei locali di categoria A1 non devono essere inferiori a:
a) soggiorno e camere da letto per due persone mq. 14 (ogni alloggio deve essere dotato di un locale di soggiorno di almeno 14 mq.);

b) camera da letto singola mq. 9;

c) ogni altro vano utile di cat. A non potrà essere inferiore a mq. 9;

d)i locali di cat. A non possono avere accesso diretto da servizi igienici, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, .

L'altezza netta dei locali di categoria A1 con solaio di estradosso piano non deve essere inferiore a ml. 2,70, in caso di coperture inclinate, ferma restando l'altezza media di ml. 2,70, l'altezza minima non deve essere inferiore a ml. 2. L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima, al netto delle costruzioni murarie, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38 se per due persone.

Le dimensioni minime dei locali di categoria A2 non possono essere inferiori a mq. 9, l'altezza minima dei medesimi non può essere inferiore a m.3,00 riducibile a m. 2,70 per gli edifici esistenti, ad eccezione dei locali di aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori, ed in ogni caso in quelle che eseguono le lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria, che dovranno comunque avere altezza minima di m. 3,00, ai sensi dell'allegato IV punto 1.2.1 del D.Lgs 81/2008. Rimangono salve le norme relative ai minimi di superficie indicate nei piani commerciali di cui alle leggi vigenti.
I locali destinati a negozi non devono essere in comunicazione con i vani scala dei fabbricati.
Ogni cucina dovrà essere dotata di allacciamento per acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto e dovrà essere conforme a quanto previsto dalle norme vigenti, con particolare riferimento alle UNI.CIG. 7129 (griglia di areazione, cappa di aspirazione ecc.). Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiali impermeabili fino all'altezza minima di m. 1,50 in corrispondenza del punto cottura e della zona lavaggio; i pavimenti dovranno essere impermeabili.

5. Caratteristiche dei locali di categoria S1

Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq. 8, in questo caso definite spazio di cottura, purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o pranzo, provviste di illuminazione e areazione autonoma realizzata mediante finestra minima di mq.1 e abbiano inoltre una superficie non inferiore a mq. 4 e dimensione minima lineare di m. 1,50. Sono ammessi posti di cottura anche se non provvisti di illuminazione diretta, purché l'apertura fra il posto di cottura e soggiorno sia almeno della superficie di mq. 4,00. Ai suddetti locali si applicano le disposizioni generali per le cucine previste al comma precedente.
I servizi igienici e bagni, la cui superficie minima prescritta è di mq 2,00 con lato minimo m 1,00, (fatte salve le disposizioni relative all''abbattimento delle barriere architettoniche) devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica, o di altro idoneo sistema di areazione. Le pareti dei servizi igienici e dei bagni dovranno essere rivestite con materiale lavabile fino all'altezza minima di m. 1,50, i pavimenti dovranno essere impermeabili. Nei suddetti servizi sprovvisti di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ogni alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: bidet, vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo.
I locali di categoria S1 devono avere un'altezza minima di m. 2,40 nel caso di copertura piana e nel caso di copertura inclinata altezza media di ml. 2,40 con limite inferiore di ml. 2,00.
Uffici e negozi previsti in nuove costruzioni o ricavati nell'ambito di ristrutturazioni di locali esistenti dovranno essere dotati di adeguati servizi igienici comprendenti almeno un lavabo e un wc. Tali servizi dovranno essere previsti anche nel caso di cambio d'uso di locali esistenti finalizzato al conseguimento delle suddette destinazioni. Qualora i servizi igienici non possano essere illuminati e aerati direttamente, i locali potranno essere illuminati anche artificialmente e ventilati automaticamente, nel rispetto della vigente normativa tecnica. I servizi igienici dei pubblici esercizi di nuova realizzazione devono essere divisi per uomini e donne e essere disimpegnati dal locale principale.

6. Caratteristiche dei locali di categoria S2

I locali di cat. S2 di cui al comma 3 lett. d), ad eccezione delle centrali termiche, possono ricevere luce ed aria dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi.

Devono avere un'altezza minima di m. 2,40 nel caso di copertura piana e nel caso di copertura inclinata altezza media di ml. 2,40 con limite inferiore di ml. 2,00; le precedenti altezze sono derogabili in caso di realizzazione di locali accessori su edifici esistenti fino ad un'altezza minima di m. 2,20 nel caso di

copertura piana e nel caso di copertura inclinata altezza media di ml. 2,20 con limite inferiore di ml. 2,00. La suddetta deroga è applicabile esclusivamente nel caso in cui non si verifichino contrasti con specifiche normative di settore (a titolo puramente esemplificativo normativa antincendio).

Si specifica che le disposizione relative all'altezza minima non si applicano agli annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero degli animali domestici in quanto strutture normate dallo strumento urbanistico.
I vani scala colleganti oltre due piani, al servizio di edifici costituiti da più alloggi debbono avere rampe con larghezza utile non inferiore a cm. 120 e parapetti di altezza minima di cm. 100; la profondità minima dei pianerottoli sarà di cm. 120. Per i locali adibiti al ricovero di animali sono ammesse anche diverse prescrizioni, previo parere dell'ASL, in relazione alle diverse tecniche di allevamento e alle consuetudini agricole sempreché conformi alle disposizioni regionali.
I muri dei locali destinatati a depositi, magazzini ed autorimesse dovranno essere intonacati e imbiancati; quelli dei depositi di derrate alimentari, fino all'altezza di m. 2 dal pavimento, dovranno anche essere verniciati o rivestiti con materiale tale da consentire agevole lavaggio; l'illuminazione e la ventilazione dovranno essere adeguate alla destinazione dei locali. Particolari norme potranno essere dettate dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata nel caso di magazzini, laboratori speciali, adibiti a lavorazioni o a deposito di materie putrescenti o dannose e moleste.

7. Caratteristiche dei locali di categoria S3

I corridoi e i disimpegni devono avere il lato inferiore non minore di m. 1,00 e altezza media non inferiore a m. 2,40.

I vani scala colleganti esclusivamente due piani, al servizio di edifici costituiti da più alloggi debbono avere rampe con larghezza utile non inferiore a cm. 120 e parapetti di altezza minima di cm. 100; la profondità minima dei pianerottoli sarà di cm. 120. Per le rampe interne delle case unifamiliari è consentita una larghezza minima di cm. 80 con una profondità minima dei pianerottoli di cm. 90. I vani scala di cui al presente articolo possono essere senza aria e luce diretta.

Nel caso di collegamento interno secondario di vani abitabili, ovvero in compresenza di scala principale interna od esterna a norma, o nel caso di solo collegamento interno di vani accessori (soffitte, cantine magazzini) possono essere previste scale a chiocciola di dimensioni inferiori a quanto indicato al paragrafo precedente, comunque nel rispetto delle misure minime stabilite dalle norme UNI, pari ad un diametro di 110/120 cm per le scale a chiocciola a pianta circolare e 100 cm di lato per quelle a pianta quadrata.I ripostigli e i locali macchine con funzionamento automatico possono essere senza luce e aria diretta.

8. Piani interrati o seminterrati

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante all'edificio devono essere destinati a locali compresi nella categoria S. Potranno essere utilizzati per destinazioni di categoria A2 qualora esista una intercapedine areata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata e che abbia il piano di posa inferiore alla quota del piano di calpestio dei locali o altro comprovato sistema di isolamento che garantisca la impermeabilità dei locali. Le griglie di areazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. I locali seminterrati o interrati, per quanto possibile, dovranno avere facili accessi dall'esterno. La ventilazione potrà essere meccanica e l'illuminazione artificiale, fermo restando un rapporto aero-illuminanti naturale di 1/14 (fatte salve le esclusioni di cui al comma 7, penultimo periodo). Qualora destinati a locali di categoria A2 dovranno rispettare i requisiti aero-illuminanti previsti all'art. 29.

I progetti relativi ai sotterranei a più piani debbono contenere lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale o artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura e il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque di smaltimento, nel caso in cui la fognatura non ne permetta un deflusso naturale.

9. Soppalchi

La presente disciplina riguarda la possibilità di realizzare superfici ulteriori al piano calpestabile, tramite un piano soppalcato, la cui verifica dei rapporti aereo-illuminanti viene effettuata con riferimento alla sola superficie sottostante.

E' ammessa la realizzazione di soppalchi all' interno dei locali ad uso civile abitazione di **categoria A**, alle seguenti condizioni:

- la proiezione in pianta dei medesimi non deve superare in termini di superficie il rapporto massimo di 1/3 della superficie dei locali soppalcati;

- la parte soppalcata deve avere un' altezza interna sottostante non inferiore a ml. 2,40 nel caso la stessa sia adibita ad attività che prevedono la presenza continuativa di persone ed il limite minimo assoluto di ml. 2,20 se adibito a funzioni di cui alla Categoria S2;

- la superficie soppalcata non deve avere un' altezza inferiore a ml. 2,40 nel caso la stessa sia adibita ad attività che prevedono la presenza continuativa di persone ed il limite minimo assoluto di ml. 2,00 se adibito a funzioni di cui alla Categoria S2;

- assenza di delimitazioni verticali, anche trasparenti, dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco, ovvero della continuità dell'ambiente unico;

- costruiti con strutture resistenti ai carichi che devono sostenere ed in regola con la disciplina tecnica delle strutture;

Per uso diverso dalla civile abitazione, la cui verifica dei rapporti aereo-illuminanti viene effettuata con riferimento alla sola superficie sottostante, è ammessa la realizzazione di soppalchi all'interno dei locali **categoria A**, alle seguenti condizioni:

- la proiezione in pianta dei medesimi non deve superare in termini di superficie il rapporto massimo di 1/3 della superficie dei locali soppalcati;

- la parte soppalcata deve avere un' altezza interna sottostante non inferiore a ml. 2,70 nel caso la stessa sia adibita ad attività che prevedono la presenza continuativa di persone ed il limite minimo assoluto di ml. 2,20 se adibito a funzioni di cui alla Categoria S2;

- la superficie soppalcata non deve avere un' altezza inferiore a ml. 2,50 nel caso la stessa sia adibita ad attività che prevedono la presenza continuativa di persone ed il limite minimo assoluto di ml. 2,00 se adibito a funzioni di cui alla Categoria S2;

- assenza di delimitazioni verticali, anche trasparenti, dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco, ovvero della continuità dell‟ambiente unico;
- costruiti con strutture resistenti ai carichi che devono sostenere ed in regola con la disciplina tecnica delle strutture;

Tutti i soppalchi dovranno inoltre essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per parapetti e protezioni verso il vuoto, scale, accessori e uscite;

10. Migliorie igienico-funzionali ai fabbricati esistenti

Nel caso di interventi edilizi fino alla categoria di ristrutturazione edilizia conservativa di fabbricati esistenti al fine di dotarli di migliori condizioni igienico-funzionali, e dimostrandone l'indispensabilità, le misure minime indicate negli articoli del presente capo possono essere derogate da quelle previste, ad eccezione dei cambi di destinazione d’uso, nel qual caso valgono i requisiti del DM 05.07.1975 e del presente articolo.

Può essere ammessa anche un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda a un incremento del numero dei piani e purché non vengano apportate riduzioni alle altezze preesistenti con un'altezza minima in ogni punto di m. 2,00.

Può essere ammessa la quota di calpestio, nei locali di categoria A1, più bassa fino a cm. 20 rispetto al marciapiede o al terreno circostante all'edificio, qualora l’intervento di recupero ammesso sull’edificio

non consenta la modifica della quota dei solai esistenti. Il tutto a condizione che: il solaio di calpestio sia isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno 20 cm., oppure da solai areati, dotati di bocchette di aerazione non inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; siano rispettate le disposizioni, riguardo alla accessibilità degli edifici, di cui alla L. 13/89.
Le suddette deroghe potranno essere ammesse previa acquisizione di apposito parere ASL.

11. Requisiti relativi alla sicurezza, riservatezza e alla protezione della normale utenza

Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, nonché di sicurezza antincendio, i requisiti di cui al presente articolo si intendono rispettati quando:

a) tutti gli edifici debbono essere dotati di una scala, se la superficie coperta da servire é inferiore o uguale a mq. 400, di scale aggiuntive ogni mq. 400 o frazione per superficie coperta maggiore. Le rampe delle scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere una larghezza minima di m. 1,20 e avere una pedata limitata e costante per l'intero sviluppo della scala;

b) i gradini devono essere caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minima cm. 30), la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62/64 cm. I parapetti devono avere un'altezza di almeno 1.00 m.;

c) i pianerottoli intermedi devono avere una profondità minima uguale alla larghezza della scala, mentre i pianerottoli di arrivo non devono essere inferiori a m. 1,30. Solo nel caso di edifici per uso di abitazione, qualora la superficie coperta sia superiore a mq. 400 e fino a mq. 500 é ammessa comunque una sola scala avente le caratteristiche suddette ma con larghezza delle rampe non inferiore a m. 1,40 e profondità minima dei pianerottoli intermedi e di arrivo, rispettivamente di m. 1,40 e di m. 1,50. Tale scala in edifici superiori a 6 piani abitabili non può servire più di 4 unità di abitazione per piano;

d) le rampe di scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico devono avere una larghezza minima di m. 0,80. In questo caso devono essere rispettate le caratteristiche di cui ai commi precedenti ma con pedata minima di cm. 25 e profondità del pianerottolo di arrivo non inferiore a m. 0,90. Sono escluse dalla suddetta normativa le scale per l'accesso ai locali di servizio (soffitte, cantine, soppalchi, ecc.);

e) le rampe delle scale hanno una pendenza costante;

f) le rampe sono dotate di parapetto e corrimano; il parapetto ha un'altezza minima di m. 1,00; il corrimano é di sezione tale da assicurare una presa efficace e deve essere posto a un'altezza compresa fra m. 0,90 e m. 1,00; il corrimano in corrispondenza del parapetto non presenta soluzione di continuità fra una rampa e la successiva; i corrimano fissi sono continui su almeno un lato delle scale e devono essere evitati distacchi maggiori di cm. 12 fra corrimano, parapetto e elementi del parapetto. Nelle ringhiere, balaustre e simili, gli spazi tra un elemento e l'altro non superano cm. 10;

g) eventuali piccoli dislivelli interni sono superabili in punti identificabili, mediante gradini o con rampe; tali gradini non dovranno comunque presentare un'alzata inferiore a cm. 7,5 e dovranno essere evidenziati con cambiamenti di colore o materiale;

h) nessuna delle parti che racchiudono uno spazio dovrà presentare sporgenze pericolose per chi si muove all'interno;

i) i parapetti degli elementi di contenimento degli spazi esterni dovranno avere un'altezza non inferiore a m. 1,10;

j) i davanzali delle finestre dovranno avere un'altezza non inferiore a m. 0,90 e comunque la somma dell'altezza e della profondità dei davanzali stessi non dovrà essere inferiore a m. 1,20;
k) i parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale; nelle finestre a tutta altezza i parapetti dovranno avere un'altezza non inferiore a m. 1,10;

l) l'altezza dei parapetti di eventuali balconate o scale interne non dovrà essere inferiore a m. 1,00 misurati sull'asse della pedata;

12. Unità immobiliari con uso promiscuo

In caso di uso promiscuo di unità immobiliari, ai sensi dell'art. 99 della L.R. n. 65/2014, la porzione di unità immobiliare con uso diverso da quello originario è individuata nel progetto rispetto alla restante parte. In caso di uso promiscuo che prevede commercio al dettaglio e commercio all'ingrosso, le porzioni sono delimitate anche tramite arredi. Non si determina uso promiscuo in presenza di più unità immobiliari dotate di propria autonomia funzionale.;

13. Parcheggi privati

a) I nuovi posti auto ad uso privato sono realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
− i box singoli hanno dimensione interna minima mt. 3.00 x 5.00;

− i posti auto senza delimitazione muraria, interni o esterni all'edificio, hanno dimensioni minime di mt. 2.50 x 5.00; la larghezza è ridotta a mt. 2.30 in caso di distribuzione a "lisca di pesce" e a mt. 2.00 in caso di disposizione parallela alla viabilità o all'area di manovra;

− le corsie di manovra interne agli edifici hanno ampiezza non inferiore a mt. 5.00;
b) Per i posti auto già legittimati, aventi dimensioni inferiori a quelle di cui alla lettera a), non è prescritto di conformarsi a tali parametri, purché non siano ridotte le dimensioni autorizzate;

c) Nel computo della superficie destinata a parcheggi, per la verifica dei minimi normativi, sono escluse le corsie di distribuzione, le aree di manovra e le rampe;

d) I posti auto (qualora la normativa faccia riferimento ad essi) sono accessibili singolarmente e sono dotati di adeguati spazi di manovra. Ai fini della dotazione del numeri di posti auto, non sono computabili le superfici occupate dalle rampe e dai percorsi pedonali di accesso; non sono computabili nemmeno gli spazi di manovra;

e) Per i nuovi edifici con parti comuni, nelle aree di parcheggio sono previsti posti auto, nella misura minima di uno ogni trenta o frazione di trenta, riservati ai veicoli al servizio di persone disabili. Per gli edifici con parti comuni, ove è imposta la presenza di ascensore, nelle autorimesse al piano seminterrato o interrato, è prescritto almeno un posto auto riservato ai veicoli al servizio di persone disabili;

f) I posti auto pertinenziali realizzati in applicazione dei disposti di cui alla L. 765/67, L. 122/89 e s.m.i. rimangono vincolati all'uso originale, fatta salva la possibilità di reperire ulteriori spazi pertinenziali da dedicare a parcheggio, in sostituzione della superficie oggetto di cambio d'uso;

g) Nella realizzazione di nuovi parcheggi privati scoperti e nel rifacimento delle relative pavimentazioni sono privilegiate soluzioni permeabili conformi all'articolo 57, compatibilmente con le esigenze di accessibilità, sicurezza, uso e protezione degli acquiferi. Sono inoltre favorite alberature e sistemazioni a verde idonee a ombreggiare gli stalli e i percorsi pedonali. Gli interventi sui parcheggi esistenti, nell'ambito di interventi edilizi, possono beneficiare degli incentivi previsti dall'allegato 5 al presente regolamento, relativo all'applicazione di premialità per gli interventi in ambito energetico, ambientale e di riqualificazione urbana.

Art. 28 – Distanze minime tra edifici e dai confini

1. Relativamente alle distanze minime tra gli edifici e dai confini (di proprietà, di zona etc.) si rimanda alle normative sovraordinate, ed al vigente strumento di pianificazione urbanistica, in particolare all'art. 15 comma 4 delle N.T. del piano Operativo;

2. Salvo diverse disposizioni contenute nella disciplina delle singole zone omogenee in tutti gli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia e nuova edificazione, nonché negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifica della sagoma preesistente, devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

a. Distanze tra edifici: distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; è inoltre prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, ove questa sia maggiore della distanza minima. La distanza minima tra fronti entrambi non finestrati è pari a m 3, salvo costruzioni in aderenza;

b. Distanze dai confini di proprietà e/o di zona: distanza minima di m 5, e comunque pari alla metà dell'altezza dell'edificio ove questa sia maggiore di 10 m. Per costruzioni temporanee, per elementi di arredo delle aree pertinenziali, per campi per attività sportive e ricreative, nonché per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato e a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori di edifici esistenti o costruzioni in aderenza, devono essere rispettate le distanze minime del codice civile;

3. E' ammessa la realizzazione di costruzioni in aderenza, nel rispetto del codice civile. E' ammessa inoltre la realizzazione di costruzioni sul confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle di cui alla precedente lettera b del comma 2), nel rispetto del codice civile e in base ad accordo scritto con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato, trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di permesso di costruire;

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

5. Fatte comunque salve le distanze fra i fabbricati, in caso di unica proprietà con differenti destinazioni d'area normativa o in caso di accordo tra i confinanti, mediante firma congiunta dell'istanza finalizzata alla realizzazione di opere edilizie o mediante atto pubblico registrato e trascritto, le distanze dai limiti di zona possono essere ulteriormente ridotte, fino all' edificazione dei fabbricati sul limite di zona. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti, anche fuori sagoma, non deve essere rispettata la distanza minima dai confini di zona;

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

7. In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 140 della L.R. 65/14 (Deroghe al D.M. 1444/68) ed al fine di favorire il processo di riqualificazione del tessuto urbano e del patrimonio edilizio esistente, negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e sostituzione edilizia relativi ad edifici che presentino legittimamente una distanza inferiore a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a dieci metri, purché non inferiore a quella preesistente; tali interventi sono ammessi inoltre per la categoria della ristrutturazione urbanistica nell'ambito di Piani Attuativi o Piani di Intervento di cui all'art. 126 della L.R. 65/14, anche rispetto ad edifici posti all'esterno del perimetro del comparto;

8. Eventuali congiunzioni tra edifici contigui attraverso ampliamenti quali loggiati o connessioni volumetriche, potranno configurare un organismo unitario (anche se di proprietà distinte), e quindi la rispettiva crescita di altezza dei corpi fronteggianti non determina distanza tra fabbricati ai sensi del presente comma;

9. I volumi completamente interrati, di nuova realizzazione, devono rispettare la distanza minima dal confine di proprietà, di ml 1,50; è ammessa la possibilità di realizzazione fino al limite di confine di proprietà, limitatamente alla realizzazione di locali completamente interrati da realizzare nell'ambito della superficie coperta di fabbricati preesistenti, nel caso della realizzazione di spazi di accesso e manovra ai locali interrati o nel caso di realizzazione di scannafossi e nei casi di realizzazione in aderenza;

10. Non vengono computati ai fini della determinazione della distanza dai limiti di proprietà gli extra-spessori dei cappotti termici, nei limiti stabili dalle vigenti disposizioni di legge in materia;

11. Gli impianti di energia rinnovabile (pannelli solari e fotovoltaici, mini-eolico, ecc.) devono essere posti alla distanza minima di ml. 1,50 dai confini, oppure di ml. 3,00 da eventuali costruzioni esistenti sul fondo confinante;

12. Le scale antincendio a servizio degli edifici esistenti potranno essere realizzate ad una distanza dagli edifici adiacenti non inferiore a 3 mt. e comunque a distanza dal confine non inferiore a 1,5 ml.;

13. Vengono definite le seguenti distanze dalle strade all'interno del centro abitato, non normate dal C.d.S..

Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 5 m per le strade di tipo E;

b) 5 m per le strade di tipo F;

Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a) m 1,5 per le strade di tipo E ed F;

Le distanze sopra descritte possono essere derogate a misure inferiore in caso di completamento di lotti interclusi, sia per quanto riguarda gli edifici che le relative recinzioni, per la realizzazione degli allineamenti agli edifici/recinzioni esistenti, ubicati a distanze inferiori da quelle sopra indicate.

14. Con esplicito riferimento all'art. 890 del C.C., l'installazione di forni, barbecue in muratura, camini convoglianti fumi di combustione provenienti dagli stessi, macchinari o depositi per il compostaggio domestico o qualsiasi altra tipologia di manufatto che possa provocare fumi o cattivi odori, deve osservare la distanze di ml. 3,00 dal confine, anche se sullo stesso è presente un muro divisorio.

15. La realizzazione di nuove costruzioni ad uso stalla e/o pollaio o l'insediamento di nuove attività di allevamento animali (con esclusione di piccoli allevamenti per utilizzo familiare) dovranno rispettare la distanza minima di ml. 50,00 dagli edifici di altra proprietà e ml. 500 dai centri abitati.

Art. 29 – Dotazioni impiantistiche

1. Riscaldamento degli edifici

Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.

Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria, fatto salvo l'utilizzo di fonti di riscaldamento alternative (stufe a legna o elettriche ecc.).

Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort abitativo (si considera tale una temperatura interna di 18° nella stagione invernale). Le canne fumarie necessarie all'evacuazione dei fumi di combustione dovranno rispettare quanto prescritto dall'art. 91 c.2 Lett. b) del presente regolamento.

2. Apparecchi a fiamma libera

In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, i locali dove vengano installate apparecchiature a fiamma libera (generatori di calore, boiler, piani di cottura e simili) devono essere dotati, oltre che delle aperture di ventilazione naturale prescritte dal presente regolamento, di ulteriori aperture prospettanti direttamente all'esterno in conformità alla norme UNI-CIG 7129 ed alle eventuali ulteriori prescrizioni della normativa tecnica di settore vigente. Le canne fumarie necessarie all'evacuazione dei fumi di combustione dovranno rispettare quanto prescritto dall'art. 91 c.2 Lett. b) del presente regolamento.

3. Energia elettrica

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

Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente previsto, il rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 63 del presente regolamento, in attuazione del comma 1 bis dell'art. 4 del

D.Lgs 192 del 19 Agosto 2005, come modificato dal D.Lgs 48 del 10 Giugno 2020;

4. Rifornimento idrico

Ogni fabbricato, di nuova costruzione o già esistente, deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia. 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 previ opportuni accertamenti e dopo avere acquisito i necessari pareri. Nel caso in cui l'approvvigionamento avvenga da pozzo privato dovrà essere dimostrata la potabilità dell'acqua prima dell'utilizzo.

L'impianto di approvvigionamento deve essere realizzato secondo le disposizioni impartite dagli uffici comunali o dalla società incaricata di gestire il servizio idrico. Nel caso che 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.

Gli edifici provvisti di locali abitabili il cui pavimento sia situato a quota tale da non poter consentire una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per l'accumulo e il sollevamento dell'acqua, é ammesso anche l'impianto a caduta. Della stessa apparecchiatura devono essere dotati gli edifici situati in località non adeguatamente servite dall'acquedotto pubblico. Il richiedente del permesso di costruire è tenuto ad informarsi presso il competente ufficio comunale di tale necessità prima dell'inoltro della domanda qualora tali apparecchi siano necessari, a prevederne l'installazione nel progetto. L'impianto di accumulo e di sollevamento dell'acqua può comunque essere richiesto per edifici e complessi di edifici di notevoli dimensioni, secondo le prescrizioni dell'ufficio tecnico del comune o della società che gestisce il servizio idrico.

5. Impianti igienici e di smaltimento delle acque reflue

Per le modalità costruttive degli impianti igienici, le modalità di smaltimento delle acque piovane e delle acque nere provenienti da insediamenti civili e produttivi e per gli allacciamenti alle pubbliche fognature, si fa riferimento alle disposizioni vigenti e alle disposizioni specifiche per l'allacciamento alla pubblica fognatura e ad eventuali prescrizioni che singolarmente possono essere imposte dall' ASL, dall' Arpat, dalla provincia, dal comune o dall'ente gestore.

Art. 30 – Superfici Aero – Illuminanti

1.Tutti i locali che prevedono la permanenza di persone (Categoria A1 ed A2 definite dal precedente articolo 27) devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce e permettere il ricambio d'aria nell'ambiente. Possono fruire di illuminazione naturale indiretta oppure di illuminazione artificiale e di areazione artificiale i seguenti locali:

a) I locali destinati a uffici, la cui estensione o ubicazione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

b) I locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative nonché i pubblici esercizi;

c) I locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;

d) I locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;

e) I locali non destinati alla permanenza di persone;

f) Gli spazi di cottura;

g) Gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

2. Il rapporto aero – illuminante tra le superfici delle finestre e del pavimento non deve essere inferiore a **1/8 per i locali di abitazione** quali soggiorni, pranzi, cucine e camere da letto, posti in edifici di abitazione sia individuale, che collettiva, uffici, studi, sale di lettura, ambulatori medici;

3. Il rapporto di illuminazione tra le superfici delle finestre e del pavimento non deve essere inferiore ai

seguenti valori per gli ambienti di lavoro e per negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco; laboratori scientifico-tecnici:

1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;

1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e 1000;

1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 100, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.

4. Il rapporto tra le superfici effettivamente apribili per l'areazione e del pavimento non deve essere inferiore ai seguenti valori per gli **ambienti di lavoro** e per **negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco; laboratori scientifico-tecnici**:

1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a 100 mq.;

1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 mq., se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq.;

1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di 62,5 mq., se la superficie del locale è superiore a 1000 mq.;

5. Per i locali che prevedono la permanenza di persone, dove si preveda un sistema di ricambio d'aria forzato:
L'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339; Devono essere predisposti adeguati sistemi di re immissione dell'aria convenientemente riscaldata e umidificata

6. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici esistenti, ancorché sottoposti ad interventi edilizi fino alla ristrutturazione conservativa, può essere ammessa, quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto. La deroga sarà rilasciata previo parere ASL, ed esclusivamente per edifici di civile abitazione ubicati nel nucleo storico o nel territorio rurale, fino ad un rapporto minimo di 1/14; La deroga di cui sopra è finalizzata al recupero ed al mantenimento in uso del patrimonio edilizio esistente.

7. Nei locali aperti al pubblico e destinati ad esposizione e vendita, nonché in porzioni limitate di uffici privati, su parere dell'Azienda USL competente per territorio, possono essere autorizzate aree sprovviste di illuminazione e areazione naturali, purché vengano installati idonei sistemi di areazione e illuminazione artificiali che garantiscano rispettivamente il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI EN 16798 e livelli luminosi idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento in conformità alla norma UNI 10380.

8. Al fine di permettere la verifica globale del rapporto aero-illuminante di più vani, in collegamento tra di loro (ad esempio zona cottura con soggiorno, oppure casistiche analoghe, anche per destinazioni diverse alla civile abitazione, fatte comunque salve le disposizioni più restrittive previste dalle normative di settore) l'apertura di collegamento tra gli stessi deve avere una superficie minima di:

- mq. 4,00, fino ad una superficie complessiva dei locali da considerare congiuntamente nella verifica del Rapporto Aero – Illuminante di mq. 32,00;

- mq. 5,00 oltre a 32,00 mq. e fino ad un massimo di mq. 40,00;

9. Per i requisiti relativi ai locali con destinazione d'uso artigianale, in aggiunta ai parametri sopra riportati, si rimanda ai contenuti dell'allegato A alla Delibera della Giuta Regionale Toscana n° 211 del 28/02/2022 e dalle specifiche norme di settore.

Art. 31 – Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo,finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti

1. I requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti, sono disciplinati dalle norme di settore.

Art. 32 – Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni

1. I Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni sono disciplinati dalle specifiche norme di settore, con specifico riferimento alle barriere senso-percettive per non vedenti, nelle strutture private aperte al pubblico, richiamate le previsioni dell'art. 2 lett. c) del D.M. 236/1989;

Art. 33 – Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, della accessibilità, rispetto ai parametri cogenti

1. L'applicazione degli oneri di urbanizzazione e le modalità di accesso alle premialità sugli stessi in funzione dell'esecuzione di interventi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, della accessibilità è definito rispettivamente dagli allegati al presente regolamento:

"ALLEGATO 2" (Regolamento per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione);

"ALLEGATO 5" (Regolamento per l'applicazione di premialità per interventi in campo energetico e ambientale);

e relative

"schede prestazionali" (Schede prestazionali estratte dall'ultima versione disponibile, aggiornata dal gruppo di lavoro della Regione Toscana delle Linee guida Regionali per l'edilizia sostenibile, approvate con deliberazione della Giunta regionale 28 febbraio 2005, n. 322, utilizzate per la ricerca delle percentuali di abbattimento degli oneri di urbanizzazione)

Art. 34 – Incentivi finalizzati ad introdurre dispositivi e servizi per elevare l'accessibilità degli spazi privati di uso pubblico

1. Gli incentivi finalizzati ad introdurre dispositivi e servizi per elevare l'accessibilità degli spazi privati di uso pubblico, nel rispetto della disciplina del Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.) del comune, sono regolamentati dall'art. 6 dell' "ALLEGATO 5" al presente regolamento.

Art. 35 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. La regolamentazione dell'esposizione al radon in particolar modo riguardante i luoghi di lavoro è disciplinata dal D.Lgs n. 241/2000: Attuazione della direttiva 96/29/EURATOM in materia di protezione sanitaria della popolazione e dei lavoratori contro i rischi derivanti dalle radiazioni ionizzanti, e dal D.Lgs n. 230/1995: Attuazione delle direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 92/3/Euratom e 96/29/Euratom in materia di radiazioni ionizzanti.

2. Per quanto attiene la misurazione delle concentrazioni di Radon e le indicazioni costruttive da adottare per la prevenzione dall'esposizione al gas si fa riferimento rimanda a quanto disposto dall'A.R.P.A. Toscana.

Art. 36 – Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo, commerciale e dei luoghi di lavoro.

1. Salubrità

Per garantire idonee condizioni igienico-sanitarie, le costruzioni ed i successivi interventi sulle stesse, dovranno essere progettate e realizzate in modo da conseguire un opportuno isolamento da:

a) 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 od idonea intercapedine areati;

b) 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;

c) fonti di rumore, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali;

d) 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.

È vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo (materiale insalubre, inquinante, etc.) fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo la vigente normativa in materia.

2. Definizione pareti finestrate

Si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.
Non costituiscono invece pareti finestrate:

a) le pareti prive di aperture;

b) le pareti che presentino solo porte o finestre a servizio di vani scala;

c) le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili qualificate nei grafici di progetto come luci, ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile, a condizione che le stesse siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali;

3. Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici e i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti: tutte le murature devono risultare isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna. Al di sotto del piano di calpestio interno, anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e rimanere asciutti.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di almeno cm. 20; per i predetti locali altresì, con esclusione di servizi igienici, ripostigli, disimpegni e spazi per la circolazione, la parete finestrata deve avere un prospiciente spazio aperto del terreno circostante di profondità pari a almeno m. 3,00, misurati perpendicolarmente alla parete stessa, privo di muri, scarpate, ciglioni e simili con esclusione di recinzioni e opere di arredo esterno.

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.

Il solaio dei locali, abitabili e non, 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.

Art. 37 - Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa;

1. Si rinvia la trattazione dell'argomento alla normativa sovraordinata regionale e nazionale vigente;

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

Art. 38 Strade, reti e opere di urbanizzazione

1. I progetti delle strade, delle reti e delle opere di urbanizzazione, anche di iniziativa privata, sono valutati e approvati da parte del competente Ufficio Comunale di progettazione OO.PP.. L'Ufficio si avvale dell'istituto della Conferenza dei Servizi di cui alla L. n. 241/1990 per l'acquisizione dei pareri, nulla osta o atti di assenso necessari a termini di legge e regolamento ovvero dei pareri e nulla osta degli enti gestori delle reti pubbliche.

2. Realizzazione o manutenzione di viabilità rurale in ambito extraurbano:

a) Non è consentita l'asfaltatura o la pavimentazione di strade bianche private o vicinali, se non in corrispondenza dei nuclei abitati e con l'utilizzo di materiali naturali o di idonee miscele;

Art. 39 Portici e sottopassaggi

1. I porticati, le gallerie e i pilotis destinati ad uso pubblico possono essere convenzionati con l'Amministrazione comunale con atto da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del proponente.

Art. 40 Piste ciclabili

1. Le piste ciclabili sono disciplinate dalle specifiche norme statali e regionali di settore e nel rispetto delle previsioni del vigente strumenti di pianificazione urbanistica;

Art. 41 Aree per parcheggio

1. Nelle aree destinate a parcheggi pubblici, con numero di posti auto superiore a 50, è previsto l'obbligo del trattamento delle acque di prima pioggia mediante installazione di pozzetti desoleatori. Nelle medesime aree sono previste piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti.

2. Nelle nuove aree destinate a parcheggio pubblico dovrà essere prevista un punto di ricarica per veicoli elettrici ogni 25 posti auto.

3. I progetti di nuovi parcheggi pubblici scoperti e di riqualificazione di quelli esistenti prevedono misure di contenimento dell'impermeabilizzazione e di mitigazione delle isole di calore, mediante pavimentazioni permeabili, ove compatibili con gli obblighi di trattamento delle acque, alberature ombreggianti e aiuole con adeguato volume di terreno per lo sviluppo radicale. Le soluzioni adottate sono illustrate negli elaborati progettuali. Gli interventi sui parcheggi esistenti, nell'ambito di interventi edilizi, possono beneficiare degli incentivi previsti dall'allegato 5 al presente regolamento, relativo all'applicazione di premialità per gli interventi in ambito energetico, ambientale e di riqualificazione urbana.

Art. 42 Piazze e aree pedonalizzate

1. Le piazze e aree pedonalizzate sono spazi prevalentemente aperti con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire. Possono ospitare chioschi, dehors o edicole nel rispetto delle previsioni del vigente strumento di pianificazione urbanistica.

2. Nella realizzazione e riqualificazione delle piazze e delle aree pedonalizzate sono previste, compatibilmente con gli usi e con i caratteri storici dei luoghi, superfici permeabili, alberature e spazi di sosta ombreggiati. Le pavimentazioni sono scelte anche in relazione al contenimento del surriscaldamento e al comfort degli utenti.

Art. 43 Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Lo spazio dei marciapiedi comprende una fascia di transito ed eventuali postazioni e/o spazi destinati alla posa di arredi ed impianti. I marciapiedi devono consentire il transito da parte di persone con ridotte capacità motorie o senso-percettive. I passaggi pedonali e i marciapiedi devono essere realizzati nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento al D.P.R. 24.07.1996, n. 503. La superficie dei marciapiedi deve essere antisdrucciolevole, regolare e compatta.

2. L'impiego di pavimentazioni permeabili o drenanti è sempre incentivato, nel rispetto della necessità di garantire le caratteristiche di regolarità, compattezza e sicurezza richieste per i percorsi accessibili. Ove gli spazi lo consentano, sono previste fasce verdi e alberature, senza ridurre la larghezza utile dei percorsi.

Art. 44 Passi carrai ed uscite per autorimesse

1. Le rampe per i parcheggi privati hanno pendenza non superiore al 15%; in prossimità del raccordo con la viabilità, pubblica o privata, sono a sviluppo orizzontale per almeno mt. 5,00.

2. I cancelli carrabili, posti a meno di mt. 4,00 dalla viabilità, sono dotati di dispositivi di apertura automatica a distanza. Possono essere concesse deroghe, previo parere della Polizia Municipale, qualora ne ricorrano i presupposti ai sensi del Codice della Strada e regolativo regolamento attuativo.

Art. 45 Chioschi/dehors su suolo pubblico

1. L'installazione di chioschi e dehors su suolo pubblico è disciplinata dal vigente strumento di pianificazione urbanistica e dal Regolamento per la realizzazione di strutture temporanee approvato con D.C.C. n° 43 del 29.06.2017, al quale si rimanda, nel rispetto del Regolamento Comunale in materia di Occupazione di spazi ed aree pubbliche per l'applicazione del relativo canone (COSAP).

Art. 46 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni

1. Come previsione generale sono da evitare le nuove installazioni di cavi presso le facciate degli edifici;

2. Nel caso non vi siano alternative tecniche attuabili o nel caso di interventi su percorsi minimi, per cui l'alternativa alla posa in opere di cavi in facciata sia economicamente insostenibile in rapporto alla minima entità del percorso dei cavi, il passaggio sui fronti delle costruzioni è disciplinato dalle specifiche norme: per gli impianti di comunicazione elettronica dal D.Lgs. n. 259/2003, per gli impianti elettrici e idrici dal Codice Civile, per gli elettrodotti dal R.D. n. 1775/1933.

Art. 47 Aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto

1. Le aree per il gioco dei bambini e per il fitness sono attrezzate con manufatti preferibilmente realizzati in legno opportunamente trattato o verniciato con prodotti atossici e sono conformi alle norme in materia di sicurezza. Le superfici ove sono collocati garantiscono idonee caratteristiche di assorbimento d'urto o impatto.

2. Le sistemazioni favoriscono l'ombreggiamento delle aree di gioco e sosta e il mantenimento di superfici permeabili, compatibilmente con i requisiti di sicurezza, accessibilità e assorbimento degli urti.

Art. 48 Servizi igienici pubblici

1. I manufatti ad uso servizi igienici pubblici sono previsti nei parchi pubblici, all'interno di autorimesse pubbliche, lungo strade pubbliche e all'interno di immobili in concessione a privati. In questo ultimo caso

i privati hanno l'obbligo della pulizia e manutenzione ordinaria, nonché della massima fruibilità da parte dell'utenza.

Art. 49 Aree per il commercio ambulante e per gli spettacoli itineranti

1. La disciplina in materia di aree per il commercio ambulante è contenuta nel "*Regolamento Piano del commercio su aree pubbliche*" e nel *"Regolamento comunale disciplina fiere promozionali, fiere commerciali, fiere filiera corta, mercato produttori agricoli";*

Art. 50 Recinzioni di spazi pubblici o di uso pubblico

1. Gli spazi di pubblici o di uso pubblico sono preferibilmente privi di recinzioni, salvo che per ragioni di decoro ambientale, sicurezza o incolumità pubblica.

Art. 51 Numerazione civica

1. La numerazione civica degli immobili è disciplinata dal D.P.R. n. 223/1989 "Approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente" e successive istruzioni ISTAT. La richiesta di attribuzione di nuovi numeri civici o di modifica di civici esistenti è presentata presso il competenze Ufficio Servizi Demografici e Statistica, che individua i termini e le modalità per l'assegnazione.

Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 52 Aree verdi

1. La manutenzione del verde pubblico è gestita dal servizio Lavori Pubblici e Patrimonio, per le operazioni di potatura di raccomanda di limitare la tecnica della capitozzatura ai soli casi non altrimenti risolvibili, come ad esempio per i casi di gravi infestazioni non altrimenti risolvibili o per piante per cui, come unica alternativa, rimarrebbe l'abbattimento;
2. Per quanto riguarda le aree verdi private devono essere rispettate le disposizioni previste dalle normative sovraordinate (Legge forestale, Testo unico dei beni culturali e del paesaggio);

3. La progettazione e la riqualificazione delle aree verdi pubbliche e private perseguono la conservazione del suolo permeabile e della vegetazione esistente, l'ombreggiamento degli spazi maggiormente esposti e il miglioramento microclimatico, mediante specie adeguate al sito, prevalentemente autoctone, e sistemazioni che assicurino lo sviluppo degli apparati radicali. Gli interventi su aree esistenti nell'ambito di interventi edilizi, possono beneficiare degli incentivi previsti dall'allegato 5 al presente regolamento, relativo all'applicazione di premialità per gli interventi in ambito energetico, ambientale e di riqualificazione urbana.

Art. 53 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

1. Le aree verdi urbane che si distinguono in parchi e giardini di interesse storico e documentale in quanto sono spazi aperti che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici sono detentori di particolare valore.

2. Gli atti di pianificazione urbanistica perseguono l'obiettivo di garantire la permanenza di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti. Per comporre le esigenze di manutenzione e conservazione dei parchi e giardini di interesse storico e documentale con i modi di fruizione pubblica, l'accessibilità e le pratiche d'uso devono essere opportunamente valutate. Negli interventi di riqualificazione e di manutenzione: Sistemare gli spazi (qualora si ritenga necessario e opportuno) mantenendo la leggibilità dell'impianto originario. L'eventuale installazione di strutture per il gioco, lo sport, il ristoro potrà essere temporanea o permanente, ma in ogni caso progettata con attenzione alle preesistenze e al carattere del luogo. Mantenere in efficienza i percorsi e le pavimentazioni, conservando il tracciato ed i materiali di pregio. Qualora non in contrasto con i vincoli di tutela storica, nei parchi pubblici deve essere prevista la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, adottando misure di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico. Ogni previsione di intervento deve essere fondata sulla conoscenza

del luogo ed avere l'obiettivo di conservare le specie vegetali ed i manufatti preesistenti. E' fatto divieto di abbattere o trapiantare gli esemplari arborei di dimensioni ed età tali da rappresentare un riferimento morfologico. Le sostituzioni di singole piante malate dovranno avvenire con esemplari della medesima specie o, se introvabili, con specie vicarianti e analoghe per portamento, struttura, cromatismo. Gli interventi di riqualificazione di canalizzazioni, sistemi di irrigazione e di coltivazione, che si rendano necessari, non dovranno pregiudicare l'equilibrio ecologico. Non rimuovere o spostare gli elementi di arredo fisso e le decorazioni originarie se non a seguito di uno specifico progetto di restauro.

Art. 54 Orti urbani

1. Si definiscono orti urbani i piccoli appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico, eventualmente aggregati in colonie organizzate unitariamente. Possono essere presenti all'interno di aree verdi oppure costituire essi stessi un'area mono funzionale. Possono essere su terreni pubblici o privati. L'utilizzo degli orti urbani deve perseguire l'obiettivo di favorire, la coesione sociale, la qualità delle attività del tempo libero, la qualità della vita, la qualità dei prodotti alimentari, regolare il consumo idrico, migliorare l'immagine del territorio. Gli atti di pianificazione urbanistica stabiliscono la possibilità di effettuare strutture di servizio pertinenziali per il deposito degli attrezzi e dei prodotti agricoli. Le caratteristiche estetiche ed architettoniche di tali strutture dovranno armonizzarsi con il contesto ambientale. In caso di realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, dovranno essere individuate tramite regolamento o altro atto le modalità di assegnazione.

Art. 55 Parchi e percorsi in territorio rurale

1. I parchi in territorio rurale sono superfici generalmente estese, costituite da parti funzionali della rete ecologica, possono essere di proprietà pubblica o privata e possono essere caratterizzati dalla compresenza di aree attrezzate per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive leggere e di aree destinate alla coltivazione agricola. Gli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica prevedono e disciplinano le aree da destinarvi e le relative polarità. Dovrà essere previsto il mantenimento ed il rafforzamento della la rete ecologica e favorito il recupero dei sentieri preesistenti con possibilità di previsione di arredi funzionali comprendenti cestini, panchine e tutti gli elementi utili al fruitore dei sentieri, nelle aree destinate al ristoro, sono da evitare i bracieri a fiamme libere, prediligendo i bracieri coperti. Dovranno essere favorite previsioni di accessibilità, con mezzi pubblici e privati, e supportate da un adeguato dimensionamento delle aree di parcheggio. Dovranno essere favorite previsioni di percorrenza che garantiscano la compresenza di utenti diversi (pedoni, ciclisti, , sportivi accanto ad agricoltori che utilizzano macchine agricole), dimensionando e articolando opportunamente la rete dei percorsi, eventualmente separando e proteggendo, valutando la possibilità di accordi con i proprietari privati dei territori adiacenti per aumentare la fruibilità pubblica della rete dei percorsi.

Art. 56 Sentieri

1. Il sentiero è un percorso a fondo naturale, riconoscibile e permanente, formatosi gradualmente per effetto di calpestio continuo e prolungato da parte dell'uomo o degli animali, ovvero artificialmente a seguito di uno specifico progetto.

2. I sentieri sono generalmente costituiti da: sedime, punto di inizio, intersezioni e punto di arrivo, elementi e attrezzature funzionali di servizio (segnaletica, gradini, corrimano, brevi scale, contenitori rifiuti, ecc.).

3. Gli atti di pianificazione urbanistica, devono favorire la creazione di un sistema di sentieri diffuso e qualificato, in particolare nel territorio collinare e negli ambiti di pianura del territorio rurale, connessi con i tracciati eventualmente presenti nei comuni contermini ed ove possibile prevedere raccordi con gli itinerari di lunga percorrenza, anche urbani, di tipo, ciclabile, pedonale ed ippovie. In tale indirizzo, può essere prevista la realizzazione di tratti di nuova realizzazione. Dovranno ricercarsi integrazioni dei sentieri con strade e sistemi del trasporto pubblico e favorire l'accessibilità alle emergenze di valenza storica e culturale. Devono predisporsi adeguate attrezzature per favorire il passaggio di tratti potenzialmente pericolosi o di difficile superamento, ricorrendo a soluzioni tecniche il più possibile integrate col contesto paesaggistico di riferimento. Deve essere prevista e collocata in posizione idonea la

segnaletica orizzontale e verticale, contenente anche informazioni turistiche, escursionistiche o tematiche, garantendo in ogni caso l'unitarietà progettuale.

Art. 57 Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Disposizioni generali per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e il miglioramento della qualità ambientale :

a) Gli interventi edilizi e le sistemazioni delle aree di pertinenza sono progettati in modo da minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo, favorire la gestione delle acque meteoriche e concorrere alla mitigazione delle isole di calore e al miglioramento del benessere abitativo. ; le trasformazioni devono preservare la funzionalità idraulica delle aree e garantire il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

b) Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF), ferme restando eventuali prescrizioni più restrittive della disciplina vigente. La superficie permeabile è individuata ai sensi dell'articolo 25 del D.P.G.R. Toscana 24 luglio 2018, n. 39/R.

c) Nelle sistemazioni delle aree esterne è favorito il recupero delle superfici legittimamente impermeabilizzate mediante interventi di desigillazione, consistenti nella rimozione delle pavimentazioni e degli strati impermeabili sottostanti e nel ripristino della permeabilità del suolo. In relazione alle caratteristiche e agli usi delle aree, sono privilegiate le sistemazioni a terreno vegetale, prato e verde alberato o arbustivo; ove sia necessario mantenere superfici pavimentate, è favorito l'impiego di pavimentazioni permeabili o drenanti conformi alla definizione richiamata alla lettera b).

d) Per la mitigazione delle isole di calore sono favorite sistemazioni a verde con alberature, arbusti e specie vegetali prevalentemente autoctone, adeguate alle condizioni del sito e idonee a favorire l'ombreggiamento e il miglioramento microclimatico. Sono inoltre favoriti interventi integrati di rinaturalizzazione e gestione delle acque meteoriche, quali giardini della pioggia, trincee drenanti vegetate, depressioni verdi e sistemi equivalenti, compatibilmente con le condizioni geologiche e idrauliche e con le esigenze di tutela degli acquiferi.

e) Gli interventi di cui alle lettere c) e d) possono accedere alle riduzioni previste dall'articolo 3 ter dell'allegato 5 al presente regolamento relativo all'applicazione di premialità per gli interventi in ambito energetico, ambientale e di riqualificazione urbana, esclusivamente alle condizioni e secondo i criteri, le modalità e le misure ivi stabiliti. Sono incentivabili soltanto gli incrementi effettivi e permanenti di superficie permeabile che eccedano gli obblighi previsti dalla disciplina vigente e non costituiscano compensazione di nuove superfici impermeabilizzate all'interno della medesima area.

f) Le superfici e le sistemazioni ammesse all'incentivo devono conservare nel tempo le caratteristiche di permeabilità e, ove prevista, la destinazione a verde, mediante adeguata manutenzione, secondo quanto stabilito dal medesimo allegato.

g) Le disposizioni del presente comma si applicano nel rispetto delle prescrizioni di protezione delle sorgenti termali di cui al comma 2. Gli interventi di desigillazione e i sistemi di infiltrazione delle acque meteoriche non sono ammessi ove risultino incompatibili con tali prescrizioni.

2. Aree di protezione e tutela igienica delle sorgenti termali:

Data la rilevante importanza che rivestono le sorgenti termominerali del bacino di Chianciano Terme, nella Tav. G.5.1 del P.S. è stato riportato il limite della " Zona di protezione e di tutela delle sorgenti termali " tracciato tenendo conto degli affioramenti calcarei con una fascia di rispetto intorno ad essi di circa 40-50 m. e delle aree di vulnerabilità degli acquiferi delimitate dal PTCP (aree sensibili di classe 1 e 2). Questa fascia è stata individuata come necessaria per mantenere una zona tampone impermeabile intorno agli affioramenti e le attività all'interno di essa sono disciplinate dall' Art. 6-9 " Protezione delle sorgenti del Comprensorio Termale di Chianciano Terme " della Relazione di fattibilità Geologica del

Piano Operativo vigente al quale si rinvia.

Capo IV - infrastrutture e reti tecnologiche.

Art. 58 Approvvigionamento idrico

1. Ai fini dell'abitabilità/agibilità degli immobili è necessario che essi siano dotati di approvvigionamento di acqua potabile nei modi e nei termini previsti dalle Leggi Statali, Regionali e relativi regolamenti di applicazione nonché ai sensi del Regolamento del servizio idrico integrato dell'Ente Gestore approvato dall'Autorità Idrica Toscana (A.I.T.).

2. E' vietato eseguire collegamenti diretti fra tubazioni alimentate dalla rete dell'acquedotto cittadino ed impianti privati utilizzanti acque derivanti dal sottosuolo, da sorgenti, da cisterne ecc..

Art. 59 Depurazione e smaltimento delle acque piovane, reflue e dei fumi

1. La depurazione e lo smaltimento delle acque piovane e reflue dovrà avvenire nei modi e nei termini previsti dalle Leggi Statali, Regionali e relativi regolamenti di applicazione nonché ai sensi del Regolamento del servizio idrico integrato dell'Ente Gestore approvato dall'A.I.T.;

2. Nelle zone servite da pubblica fognatura i reflui immessi dovranno rispettare le caratteristiche ed i limiti previsti dal gestore della stessa;

3. Nelle zone non servite da pubblica fognatura, gli scarichi dovranno essere autorizzati da autorizzazione allo scarico / A.U.A. in funzione della tipologia di impianto, nel rispetto delle vigenti disposizioni e limiti di Legge.

4. Per quanto riguarda gli impianti di depurazione non recapitanti su corpo idrico censito su reticolo idrografico regionale, e che pertanto si configurano come scarico su suolo e per le condotte disperdenti relative agli impianti di subirrigazione è prescritta una distanza minima dagli stessi di ml 30,00 da pozzi e cisterne ad uso potabile privato e di ml. 200 da pozzi e cisterne ad uso potabile pubblico.

5. Al fine di assicurare il mantenimento in efficienza degli impianti di scarico che adottano sistema di trattamento secondario in sub-irrigazione, con o senza drenaggio, legittimati tramite autorizzazione allo scarico con rinnovo tacito, entro la scadenza del primo rinnovo, (8 anni dal rilascio del provvedimento), dovrà essere verificata da parte di un geologo la corretta funzionalità del trattamento di sub-irrigazione, e trasmessa relativa documentazione attestante detta condizione, a firma dello stesso;

6. Le acque bianche dovranno essere raccolte, favorendo, ove tecnicamente possibile, la raccolta per il riuso, la ritenzione temporanea e l'infiltrazione mediante superfici permeabili e sistemi vegetati, nel rispetto delle prescrizioni di tutela degli acquiferi e delle sorgenti termali di cui all'articolo 57 e degli obblighi di trattamento delle acque potenzialmente contaminate.Nei casi in cui non sia tecnicamente possibile il riutilizzo o l'infiltrazione, convogliate nell'apposita rete di raccolta ove esistente oppure regimate ed allontanate in maniera tale da evitare fenomeni di erosione e dilavamento dei suoli.

7. L'allegato 5 al presente regolamento, relativo all'applicazione di premialità per gli interventi in ambito energetico, ambientale e di riqualificazione urbana, incentiva sistemi di raccolta dell'acqua piovana a fini irrigui.

8. Per quanto riguarda lo scarico delle acque di ricambio delle piscine si rimanda alle prescrizioni dell'articolo 90 comma 1.

9. Per quanto riguarda lo smaltimento dei fumi si rimanda alla disciplina dell' art. 28 comma 14 e art. 91 comma 2 lett. b.

Art. 60 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. La raccolta dei rifiuti avverrà nel rispetto delle normative di Legge e Regolamentari Nazionali, Regionali e nel rispetto dei Regolamento approvati approvati dal Comune di Chianciano Terme e/o dal gestore del servizio.

Art. 61 Distribuzione dell'energia elettrica

1. La realizzazione degli impianti di distribuzione di energia elettrica, la modifica e la connessione agli stessi deve avvenire nel rispetto delle vigenti normative di settore. Nei casi di implementazione delle reti o realizzazione di nuove tratte è sempre preferibile, se realizzabile, la posa in opera di cavi interrati.

Art. 62 Distribuzione del gas

1. La realizzazione delle reti di distribuzione gas, la modifica e la connessione agli stessi deve avvenire nel rispetto delle vigenti normative di settore. Si fa presente che all'interno del territorio comunale, precisamente sul lato Nord – Est, dalla Loc. podere Boschettina, parallelamente al confine comunale lungo i poderi denominati, Pod. Caggiolo e Caggiolino, Pod Molino della Parcia e Molino nuovo della Parcia, fino alla fattoria San Polo è presente un tratto di metanodotto gestito dalla SNAM, tutti gli interventi e le attività da realizzare nelle vicinanze dello stesso dovranno rispettare le distanze minime di sicurezza previste dal gestore.

Art. 63 Ricarica dei veicoli elettrici

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è previsto:

Negli edifici di nuova costruzione, negli edifici sottoposti a ristrutturazione importante e negli edifici non residenziali dotati di piu' di venti posti auto sono rispettati i seguenti criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici:

a) negli edifici non residenziali di nuova costruzione e negli edifici non residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di piu' di dieci posti auto, sono installati:

1) almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;

2) infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, per almeno un posto auto ogni cinque, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare ulteriori punti di ricarica per veicoli elettrici;

b) l'obbligo di cui alla lettera a) si applica qualora:

1) il parcheggio sia situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio;

2) il parcheggio sia adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;

c) entro il 1° gennaio 2025, negli edifici non residenziali dotati di piu' di venti posti auto, e' installato almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;

d) negli edifici residenziali di nuova costruzione e negli edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di piu' di dieci posti auto, sono installate, in ogni posto auto, infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;

e) l'obbligo di cui alla lettera d) si applica qualora:

1) il parcheggio e' situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche

dell'edificio;

2) il parcheggio e' adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;

f) le disposizioni di cui alle lettere da a) a e) non si applicano nel caso in cui:

1) l'obbligo insista su edifici di proprieta' di piccole e medie imprese, quali definite al titolo

I dell'allegato della raccomandazione 2003/361/CE della Commissione europea, e da esse occupati;

2) con riguardo esclusivo alle lettere a) e d), siano state presentate domande di permesso a costruire o domande equivalenti entro il 10 marzo 2021;

3) le infrastrutture di canalizzazione necessarie si basino su microsistemi isolati e cio' comporti problemi sostanziali per il funzionamento del sistema locale di energia e comprometta la stabilita' della rete locale;

4) il costo delle installazioni di ricarica e di canalizzazione superi il 7% del costo totale della ristrutturazione importante dell'edificio;

5) l'obbligo insista su edifici pubblici che gia' rispettino requisiti comparabili conformemente alle disposizioni di cui al decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE.

Art. 64 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.
1. La Produzione di energia da fonti rinnovabili, la cogenerazione e le reti di teleriscaldamento sono disciplinate dalle specifiche norme di settore.

Art. 65 Telecomunicazioni

1. Le installazioni di impianti di telecomunicazione di qualunque tipo (telefoniche o radiotelevisive) dovranno avvenire nel rispetto delle disposizioni di Legge, sia per quanto concerne i criteri di localizzazione, che per quanto riguarda le emissioni elettromagnetiche. Nei casi previsti dalla Legge, deve essere acquisito sul progetto il parere A.R.P.A.T., relativamente all'aspetto delle emissioni elettromagnetiche.

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 66 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Fatto salvo quanto previsto nel regolamento di Polizia Locale approvato con D.C.C. N° 85 del 09.12.1998 e successive modifiche ed integrazioni;

2. Aspetto e manutenzione degli edifici:

a) Gli edifici e le aree a servizio degli stessi, sono progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

b) Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici, delle targhe toponomastiche, della segnaletica stradale, della pubblica illuminazione.

c) Tutti gli elementi costitutivi le facciate degli edifici sono realizzati con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

d) Nelle pareti esterne è di regola vietata la sistemazione di tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, con esclusione dei pluviali, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti.

e) Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche sono localizzate in modo da assicurare una idonea soluzione architettonica.

f) I fabbricati in disuso che presentano carenze statiche delle strutture, dovranno essere messi in sicurezza e dovranno anche essere adottati tutti gli accorgimenti atti a prevenire possibili incidenti, compresa la chiusura stabile degli accessi.

Art. 67 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni e alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario ed i rapporti metrici degli elementi architettonici;

2. Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate devono essere opportunamente tinteggiate;

3. Le coloriture devono essere realizzate in riferimento all'ambiente, ai colori tradizionali dell'abitato con preferenza di quelli relativi alle tonalità calde riconducibili alle “terre”. Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che creino contrasti violenti o che alterino l'aspetto estetico dell'abitato. L'ufficio tecnico comunale potrà valutare soluzioni diverse e/o prescrivere il colore richiedendo allo scopo apposita campionatura;

4. Nel caso di ritinteggiatura di fabbricati esistenti, la scelta finale delle tecniche, dei materiali impiegati per la tinteggiatura e del colore potrà tener conto delle tracce di coloritura rilevabili dagli strati sottostanti;

5. Quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi la tipologia originaria di unica unità edilizia dovrà essere utilizzato un solo colore per tutte le facciate. In ogni caso la tinteggiatura deve essere estesa almeno all'intera facciata;

6. Tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate, con esclusione delle parti a faccia vista, potranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi dell'edificio (a titolo esemplificativo: marcapiani, lesene, cornicioni, davanzali, infissi, inferriate, bugnati, cornici);

Art. 68 Elementi aggettanti delle facciate

1. Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

− aggetti o sporgenze superiori a cm. 5 fino all’altezza di ml. 2.20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;

− porte, gelosie e persiane che si aprono all’esterno ad un’altezza inferiore a ml. 2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 3.00 se la strada ne è priva;

2. Lungo le strade ed aree pubbliche prive di marciapiedi non saranno ammessi i balconi e pensiline se non ad altezza superiore a ml. 4,50 e con sporgenza massima di ml.1,20;

3. Lungo le strade fornite di marciapiede, balconi e pensiline saranno ammessi soltanto ad altezza superiore a ml. 3,50 con sporgenza massima di ml.1,40.

4. Nelle vie larghe meno di ml.10, la sporgenza di balconi e pensiline non potrà essere superiore a 1/10 della larghezza della strada;

5. Le altezze sono misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell’aggetto.

6. I distacchi minimi dei fabbricati dai confini consentiti dal presente regolamento potranno essere occupati con elementi aggettanti (balconi, pensiline), per una profondità non superiore a ml. 1,20 e per una estensione non eccedente il terzo del fronte dell’edificio interessato dai corpi aggettanti.

7. Tali elementi aggettanti non potranno essere collegati fra loro da piano a piano perché in questo caso la loro massima sporgenza acquisterebbe, agli effetti delle distanze dai confini, il valore di fronte del fabbricato.

Art. 69 Allineamenti

1. L'allineamento stradale è costituito da edifici presenti in lotti contigui. Laddove esistano allineamenti omogenei dei fabbricati lungo strada, nel centro abitato, nuovi edifici o interventi che modificano la sagoma degli edifici esistenti potranno essere realizzati salvaguardando l'allineamento stradale.

Art. 70 Disposizioni di particolare tutela

1. Ambito Centro storico

Gli interventi all’interno del Centro Storico di Chianciano sono disciplinati all’"ALLEGATO 4" al presente regolamento. Le disposizioni dell’allegato suddetto prevalgono nell’ambito disciplinato su quelle eventualmente difformi del presente Regolamento.

2. Insediamenti di valore storico artistico in ambito urbano ed extraurbano: edifici specialistici, ville

ed edilizia rurale di pregio

a) Gli atti di governo del territorio individuano i perimetri delle aree di pertinenza degli edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio.

b) Negli interventi sugli edifici soggetti a restauro o a ristrutturazione edilizia conservativa e sugli spazi aperti compresi all'interno dei perimetri di cui al comma 1, fatto salvo quanto prescritto all'art. 12 delle N.T. del Piano Operativo per la ristrutturazione Rc1 e Rc2 e dall'art. 44 comma 4 per le aree di pertinenza dei BSA e all' "ALLEGATO 4", sono rispettate le seguenti prescrizioni:

- nuove aperture o modifiche di quelle esistenti, sono realizzate con forme e dimensioni analoghe a quelle preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non deve essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare); le nuove aperture non devono comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantonali, incroci a T, ecc.);
- le griglie in laterizi, solitamente presenti nelle aperture dei fienili sono mantenute; è consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, purché ciò non renda necessaria la realizzazione di nuove aperture indispensabili al rispetto degli standard igienico sanitari;
- le grandi aperture dei fienili, delle carraie e delle parate non possono essere chiuse; è ammessa l'introduzione di un serramento vetrato allineato al filo interno della muratura;
- non sono ammessi, i seguenti materiali o elementi:
  - Comignoli in cemento di tipo industriale;
  - Pluviali in PVC;
  - Architravi in cemento nelle aperture;
  - Intonaco di cemento;
  - Canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;
  - Sulle scale esterne gradini in cemento o elementi lapidei non coerenti con la tradizione;
  - Infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;
  - Persiane in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analoga; A
  - Avvolgibili e serramenti rotolanti;
- non è ammessa l'eliminazione della finitura ad intonaco ad eccezione degli edifici che sotto di esso mostrano la presenza di un ordinato, pregevole ed unitario faccia a vista; i materiali e gli elementi non ammessi, se presenti, sono rimossi e sostituiti;
- nei sistemi di oscuramento è privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie sono ammesse solo se congrue con le originarie caratteristiche o se già presenti nell'edificio;
- negli spazi aperti sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde corrispondono a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale.
- nelle pavimentazioni di nuova realizzazione sono impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale e/o storico;
- per resedi ed aree di pertinenza dell'edificato, sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscano già il tipo prevalente del contesto; per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione; per tutte le eventuali opere murarie sono utilizzati materiali e tecniche tipiche locali; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza unitaria.

3. Disposizioni generali in merito agli interventi di restauro

Negli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono rispettate le seguenti prescrizioni:

a) elementi strutturali:

- negli edifici con struttura portante in muratura gli eventuali nuovi orizzontamenti sono realizzati con struttura in legno o acciaio;
- la realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- gli interventi di frazionamento delle unità immobiliari non devono comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali;
- nel caso di rifacimento della copertura è consentito un incremento dell'altezza dei fronti dell'edificio di 30 cm, per l'inserimento di cordoli perimetrali, ferma restando la conservazione degli elementi architettonici preesistenti dell'edificio (solai, architravature, cornici, decorazioni) e purché non risulti possibile operare nell'ambito delle altezze esistenti.

b) elementi complementari interni:

- gli interventi sugli elementi complementari interni possono prevedere la parziale o completa sostituzione e la nuova realizzazione delle singole parti o dell'insieme di esse;

c) elementi complementari esterni e di finitura:

- sugli elementi complementari esterni è ammesso il ripristino dei materiali originali nelle parti degli edifici esistenti dove siano stati sostituiti in interventi successivi da materiali non tradizionali, scadenti e/o estranei, oppure la sostituzione di materiali con tali caratteristiche quando impiegati nella realizzazione di superfetazioni ed aggiunte posteriori che risultino incongrue rispetto al complesso edilizio ed al contesto;
- gli interventi sugli elementi complementari e di finitura salvaguardano i prospetti. Non sono ammesse alterazioni dei prospetti di carattere unitario e compiuto: sono ammesse nuove aperture e/o modifiche alla forma e dimensioni di quelle esistenti, purché sia mantenuto il carattere unitario e compiuto di tutto il fronte, mantenendo comunque, per orientamento e conformazione la tipologia delle bucature. E’ ammessa la riapertura di porte o finestre tamponate;

d) elementi tecnici:

- gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici possono comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare i volumi esistenti, la superficie utile lorda e la quota degli orizzontamenti e della copertura; è consentito un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra, fino a 30 cm, nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi;

e) spazi aperti:

- gli interventi sugli spazi aperti sono finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico ambientale.

Art. 71 Coperture degli edifici

1. La conformazione della copertura degli edifici è progettata in coerenza con la tipologia dell’edificio stesso e con il contesto ove è inserito.

2. Nelle coperture a tetto la pendenza delle falde non deve essere superiore al 33%.

3. Gli aggetti di gronda sono proporzionati e relazionati all’altezza dell’edificio; di norma sono contenuti entro il 15% dell’altezza dell’edificio, fatte salve particolari soluzioni architettoniche che ne giustificano sporgenze maggiori.

4. Per gli edifici ad un solo piano con copertura a falde inclinate, la linea di colmo è parallela al lato più lungo dell’edificio.

5. È sempre consentita la trasformazione di coperture piane in tetti verdi o in coperture a tetto, senza aumentare l' altezza dell'edificio, o comunque nel rispetto delle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica.

6. I manti di copertura originari e tipici della tradizione costituiti da elementi in coppi ed embrici dovranno essere mantenuti e conservati. Nel caso di interventi di manutenzione di tali manti di copertura è obbligatorio il riutilizzo degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non re impiegabile ovvero mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

7. Le coperture dovranno inoltre essere conformi alle prescrizioni tecniche dell'art. 83 del presente regolamento.

Art. 72 Illuminazione pubblica

Gli impianti di illuminazione pubblica devono essere progettati ed eseguiti in conformità alle norme specifiche in materia, secondo le vigenti disposizioni di sicurezza. I progetti, anche di iniziativa privata, sono valutati e approvati da parte del competente Ufficio Comunale di progettazione OO.PP.

Art. 73 Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici)

1. Antenne e parabole

a) Nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni integrali le antenne e parabole riceventi i segnali televisivi sono collocate sulla copertura degli edifici ed è prescritto un solo impianto centralizzato. Collocazioni diverse sono ammesse solo negli edifici esistenti, prioritariamente su ambiti non visibili dagli spazi pubblici.

b) Nel Nucleo di antica Formazione (o zone equiparabili in termini di caratteristiche, pur essendo definite da altra sigla o nomenclatura dal vigente strumento di pianificazione urbanistica) e in ambito extraurbano, le parabole hanno coloriture simili al manto di copertura.

c) Per quanto attiene alle antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio e della televisione esistenti, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

d) Tutti gli impianti, devono garantire e dimostrare la totale sicurezza in materia di microonde o emissioni elettromagnetiche per le persone residenti in prossimità, sia per il singolo impianto sia tenendo conto della situazione complessiva in cui questo viene ad inserirsi.

e) Gli impianti di radiocomunicazione (radiodiffusione televisiva e radiofonica e le stazioni radio base di telefonia cellulare) sono sottoposti ad apposita normativa ed ai disposti dell'art. 64 del presente regolamento.

2. Impianti tecnologici in genere

a) Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura siano, devono rispettare l'ordine architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile;

b) Fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni sulla sicurezza degli impianti o da diverse prescrizioni imposte dagli Enti competenti alla tutela dei vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, sulle facciate visibili dallo spazio pubblico degli edifici esistenti e per tutte le facciate dei nuovi edifici è vietata la collocazione di canalizzazioni in genere e di ogni altro tipo di impianto tecnologico, con l' esclusione dei discendenti pluviali, quali ad esempio tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, salvo che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio;

c) Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali devono essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle estremità della facciata non sia possibile, oppure risulti insufficiente allo smaltimento delle acque meteoriche, potrà

essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie, a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi. Nelle nuove costruzioni il progetto potrà prevedere soluzioni diverse che si inseriscano armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio;

3. Disposizioni specifiche per quanto riguarda gli edifici esistenti:

a) le tubazioni del gas, le canalizzazioni telefoniche, elettriche e TV possono essere collocate, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, sulle facciate fronteggianti spazi pubblici solo dopo avere dato dimostrazione della effettiva impossibilità di altri passaggi alternativi e la loro collocazione sul prospetto principale dovrà prevedere soluzioni architettoniche che ne attenuino l'impatto visivo;

b) le canalizzazioni delle varie reti devono comunque essere concentrate e posizionate in prossimità di marcapiani o discendenti od altra discontinuità in modo da ridurre al minimo il disordine della facciata (dove non è possibile incassare) al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata nonché di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista per garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e testimonianze di valore storico-artistico in genere. Le varie canalizzazioni devono essere tinteggiate del colore della facciata;

c) in qualsiasi intervento agli impianti che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando trattasi di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui alla lettera b);

d) i canali di gronda ed i discendenti pluviali degli edifici storici dovranno essere realizzati in rame; per tutti gli edifici è escluso l'uso della lamiera zincata non verniciata.

4. Contatori

a) I contatori devono essere collocati in una apposita nicchia, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo, ricavata nella parete esterna dell'edificio o della recinzione e opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello deve essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durata nel tempo;

b) In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.

5. Condizionatori d’aria

a) Le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare le vigenti disposizioni di legge in materia;

b) Le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria. È fatto divieto di scaricare le acque di condensa provocando stillicidio su aree pubbliche o di proprietà di terzi;

c) Per gli impianti fissi, da porre all' esterno, devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- siano prioritariamente posti sulla copertura degli edifici, o lungo le facciate interne o secondarie;
- nel caso sia inevitabile l'installazione su facciate lungo strade principali, l'impianto è ammissibile su logge o terrazze, su appositi rientri, lesene del prospetto, o schermati con grigliati metallici a maglia fine, che non impediscano la movimentazione dell'aria, dipinti con colori uguali a quelli della facciata, atti a nasconderne la vista il più possibile;
- nel centro storico o zone ad esso assimilate e nelle zone ad attività di interesse pubblico, che siano posti esclusivamente sulle facciate interne o secondarie, siano inseriti, ove possibile, in apposite nicchie ricavate nel sottotetto sopra la linea di gronda, siano dipinte con colori uguali a quelli delle facciate in cui si inseriscono.

d) le emissioni di aria calda degli impianti di condizionamento dovranno essere tali da non determinare

un incremento della temperatura dell'aria misurata in corrispondenza delle aperture finestrate dei corpi ricettori esposti, quali locali destinati a civile abitazione o ambienti di lavoro con presenza continuativa di addetti.

Art. 74 Serramenti esterni degli edifici

1. Tutte le porte che prospettino su strade pubbliche o su altri spazi destinati alla viabilità devono aprirsi in modo da non invadere lo spazio pubblico. Tale disposizione può essere derogata solamente per gli edifici esistenti, per motivi di sicurezza, ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto.

2. E' fatto obbligo che tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia abbiano la medesima tipologia e coloritura, indipendentemente dal frazionamento delle proprietà.

Art. 75 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende e targhe

1. Fatte salve le disposizioni specifiche contenute nel Regolamento per la disciplina degli impianti di pubblicità e per gli altri mezzi pubblicitari sulle strade e aree pubbliche approvato con D.C.C. n. 48 del 30.07.2012 si prescrive:

a) insegne commerciali o di esercizio

- le insegne di esercizio sono collocate sull'edificio ove è svolta l'attività, o sul resede di pertinenza. Ad esclusione delle aree produttive e commerciali e degli alberghi, le insegne non sono collocate oltre il piano terra degli edifici;
- l'aspetto esteriore delle insegne (materiali, colori e grafica) è coerente con il carattere della facciata, perseguendo equilibrio cromatico ed architettonico.
- le insegne non possono occludere o sovrapporsi a partiture murarie o particolari architettonici significativi degli elementi di facciata.
- le insegne collocate su supporto proprio su resede di pertinenza degli edifici, non possono interferire con la segnaletica stradale.

b) nel Nucleo di antica Formazione, fatte salve le insegne regolamentari per farmacie e tabacchi, è prescritto:

- le insegne sono collocate all'interno del perimetro delle aperture; in caso di dimostrato impedimento, possono essere collocate sul coronamento superiore delle stesse, se coerente con i caratteri architettonici e decorativi di facciata;
- il divieto di insegne luminose con luce diretta, collocate all'esterno del perimetro delle aperture;
- il divieto di insegne a bandiera;
- il divieto di insegne su supporto proprio su resede di pertinenza.

2. Tende parasole

a) per tende parasole si intendono le tende retrattili, di qualunque tipo e specie, prive di qualunque chiusura laterale, collocate sulle facciate degli edifici. Sono ammesse al piano terra degli edifici, ed ai piani superiori solo a copertura di balconi o terrazzi; non sono ammesse su portici e logge, salvo quelle a scorrimento verticale.

b) le tende hanno tipologia, materiali e colori tali da armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio, senza comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata. La loro apposizione non può occludere o sovrapporsi a partiture murarie o particolari architettonici significativi degli elementi di facciata. Nello stesso edificio tutte le tende devono rispondere a criteri di unitarietà, per forma, colore, materiale e dimensioni.

c) le tende aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico non devono ostacolare la visibilità della segnaletica stradale e altre indicazioni di pubblica utilità e, se aggettanti su marciapiede o aree pedonalizzate, hanno altezza minima da terra di mt. 2,20 (misurata al bordo inferiore di eventuali appendici). Di regola le tende aggettanti sono vietate nelle strade prive di marciapiedi, nelle strade con

marciapiede l'aggetto dovrà essere inferiore di almeno cm 50 della larghezza del marciapiede stesso.

d) le tende al piano terra, su spazi pubblici o di uso pubblico, sono ammesse solo a servizio di unità immobiliari con uso diverso da quello residenziale.

e) nel Nucleo di antica Formazione, e negli edifici classificati di valore dagli strumenti urbanistici, in caso di fronte unitario di facciata, la successione delle tende è scandita per ogni apertura (tende separate) e non in soluzione unica, e sono vietate:

- tende che tagliano le lunette o finestre sopraporta;
- tende a tipologia a cupola, a cappottina, a semisfera o semicilindrica, fatto salvo il caso di apertura ad arco;
- tende che contengono pubblicità di sponsorizzazione; è consentito riprodurre il nome dell'esercizio qualora la tenda aperta copra l'insegna;
- tende con struttura portante in alluminio anodizzato e con struttura copri rullo;
- tende in materiale plastico, lucido o riflettente;
- tende di colori diversi da colore neutro; per proposte di colore diverso è necessario documentare la corretta scelta in relazione alle tinte della facciata ed al contesto;
- tende con sporgenza in larghezza maggiore di cm 80 rispetto allo stipite della porta o della singola vetrina. - tende con aggetto superiore a mt. 1.70.

3. Targhe

a) Le targhe che evidenziano attività professionali, enti, organizzazioni, istituzioni, attività ricettive, sono apposte in corrispondenza dell'ingresso, ed hanno aspetto e dimensioni tali da armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio, senza comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata;

b) Di norma sono realizzate in pietra, ottone, o materiali trasparenti. Le targhe non possono occludere o sovrapporsi a partiture murarie o particolari architettonici significativi degli elementi di facciata;

c) In caso di apposizione di più targhe, le stesse sono allineate ed hanno dimensione, materiali e colori unitari;

Art. 76 Cartelloni pubblicitari

1. La materia relativa agli impianti pubblicitari è disciplinata dal D.Lgs. n. 285/1992 Codice della Strada, dal D.P.R. n. 495/1992 Regolamento di attuazione del Codice della Strada, e dal Regolamento per la disciplina della pubblicità e delle affissioni modificato con D.C.C. n. 32 del 23.05.2011 e s.m.i. e dal Regolamento per la disciplina degli impianti di pubblicità e per gli altri mezzi pubblicitari sulle strade e aree pubbliche approvato con D.C.C. n. 48 del 30.07.2012 e s.m.i.;

Art. 77 Muri di cinta e recinzioni

1. Fatte salve le disposizioni specifiche contenute nell'art. 44 " Prescrizioni per la sistemazione degli spazi esterni degli edifici in territorio rurale " delle N.T. del Piano Operativo vigente a cui si rinvia, si dispone:

a) Recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni in ambito extraurbano:

- fatta eccezione delle aree di pertinenza degli edifici, le recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni sono realizzate con paloneria in legno; sono ammesse anche recinzioni con sostegni metallici e rete, prive di fondazioni continue e cordoli fuori terra. Le recinzioni sono poste in coerenza con i segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici (fasce di verde ripariali, scarpate e simili);

b) Nell'ambito extraurbano, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici, è vietato l'uso di paloneria in cemento e di teli ombreggianti;

c) E’ fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi e sulle attività venatorie;

2. Dovranno essere rispettate le ulteriori disposizioni dettate dall’art. 88;

Art. 78 Beni culturali e edifici storici

1. La disciplina relativa alle disposizioni per gli interventi nel centro storico che fornisce indicazioni relative alle tecniche costruttive e ai materiali da impiegare è contenuta nell' "Allegato 4" al presente Regolamento e nell’art. Art. 17 Norme Tecniche del Piano Operativo: “Criteri ed indirizzi per gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico o testimoniale “.

2. Le disposizioni dell’allegato suddetto prevalgono nell’ambito disciplinato su quelle eventualmente difformi del presente Regolamento.

3. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica quali:

- Lapidi e cippi commemorativi;
- Muri di confine;
- Scenari costruiti o dipinti;
- Fontane;
- Edicole sacre;
- Antichi numeri civici;

4. I progetti per i nuovi monumenti, cippi e targhe di tipo commemorativo e/o celebrativo devono essere documentati con disegni e corredati di una planimetria sulla sistemazione dell'intorno e sono soggetti al corrispondente titolo abilitativo sia che sorgano sull' area privata che pubblica. L' Amministrazione Comunale può richiedere bozzetti, plastici ed ogni altra forma di documentazione idonea ad illustrare compiutamente l'opera proposta. I progetti di iscrizioni quali lapidi, targhe ecc. debbono indicare il testo, i caratteri, il materiale e documentare con fotografie il luogo di installazione.

Art. 79 Cimiteri monumentali e storici

Gli interventi edilizi nei cimiteri monumentali e storici esistenti da oltre settanta anni, sono sottoposti all’acquisizione preventiva del nulla-osta della Soprintendenza con le procedure stabilite dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

Art. 80 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

Tutti i luoghi pubblici urbani sono progettati nel rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza, nonché nel rispetto delle disposizioni per la sicurezza e prevenzione impartite dagli Organi di Governo per i luoghi deputati ad ospitare pubblici spettacoli, manifestazioni, mercati.

Capo VI – Elementi costruttivi

Art. 81 Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l’accessibilità ambientale

1. La disciplina relativa al superamento delle barriere architettoniche e delle barriere senso-percettive, rampe e dispositivi per elevare l’accessibilità ambientale è contenuta nella L. 13/1989 - Disposizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel relativo Regolamento di attuazione di cui al D.M. n. 236/1989 e nel Regolamento regionale DPGR 41/R/2009 - Regolamento in materia di barriere architettoniche.

Art. 82 Serre bioclimatiche

1. La serra solare è l'elemento di architettura bioclimatica, costituito da una struttura atta esclusivamente

ad introitare la radiazione solare. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nel progetto. E' ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni, in ottemperanza con le previsioni delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana approvate con deliberazione della Giunta regionale 28 febbraio 2005, n. 322 :

- l'asse è orientato nel quadrante sud-ovest;
- è costituita da elementi completamente trasparenti;
- La serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;
- non determina nuovo locale per la presenza continuativa delle persone;
- il risparmio energetico si valuta calcolando il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza Qo e quella dispersa in presenza della serra, Q. Deve essere verificato (rif. UNI 10344 e 10349): (Qo – Q) / Qo= 25%;
- non è ammessa su immobili ricadenti nelle zone "A" o sugli immobili ove è prescritto l'intervento di restauro o risanamento conservativo;

Art. 83 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Nei nuovi edifici, l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è prevista all'interno di un progetto organico e coerente in rapporto all'ambiente circostante. Le soluzioni progettuali sono rivolte a minimizzare i dimensionamenti e l'impatto visivo, al fine di ottimizzare l'integrazione dell'impianto con i caratteri dell'edificio e del paesaggio.

2. Negli edifici esistenti l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è progettata e dimensionata in modo da minimizzare l'impatto visivo. L'impianto non può in nessuna sua parte superare la quota del colmo del tetto.

3. In ambito extraurbano sono utilizzate tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurano un'ottimale soluzione architettonica ed un corretto inserimento paesaggistico. Gli impianti a terra, o su pergolato, prevedono opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di idonee barriere arboree o arbustive. Non è mai ammesso alterare in modo significativo la naturale pendenza dei terreni.

4. Gli impianti a terra rispettano le seguenti prescrizioni:

- l'impianto è ubicato sul resede di pertinenza dell'immobile;
- Il dimensionamento massimo dell'impianto non eccede la richiesta energetica massima del/dei fabbricati di cui è al servizio,
- il lato inferiore dei pannelli non è elevato dal terreno oltre 50 cm. e l'altezza massima da terra del pannello non eccede i 2 ml.

5. In caso di pannelli installati su pergolati o tettoie le prescrizioni inerenti l'altezza massima del manufatto seguono quelle generiche della struttura che li ospita.

6. Soluzioni diverse sono ammesse solo in caso di comprovata impossibilità tecnica per ragioni di ombreggiamento o preesistenze.

Art. 84 Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Accesso alle coperture

a) La dimensione deve consentire un agevole passo d'uomo e di materiali;

b) Può svolgere funzioni di lucernario al fine di rendere luminosi i sottotetti.

c) E' ammesso un unico accesso per tetto, ove sia tecnicamente possibile accedere a questo da spazi condominiali.

2. Devono essere osservate le disposizioni vigenti in materia, con particolare riferimento al DPGR 18/12/2013 n. 75/R "Istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e

l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza".

3. I canali di gronda ed i discendenti pluviali, sono realizzati in rame o lamiera; sono esclusi materiali plastici. Il tratto terminale dei discendenti posti su spazi pubblici deve essere in ghisa o altro materiale protettivo fino a ml. 1,50 da terra. Ad ogni tubo di raccolta verticale dovrà corrispondere un pozzetto d'ispezione interrato. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi in preferenza esteriormente all'edificio. L'eventuale allaccio alla rete comunale bianca deve essere autorizzato ai sensi della normativa comunale per la disciplina degli scarichi di acque reflue.

Art. 85 Strade e passaggi privati, cortili

1. 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 dei punti di distribuzione, oltre allo spazio per la raccolta dei rifiuti. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

2. Cortili

a) I cortili sono spazi interni all'edificio, non coperti, completamente delimitati da muri, o aventi un lato aperto.

b) L'area dei cortili è almeno 1/5 della somma delle superfici dei muri che lo delimitano. L'altezza è misurata dal piano di calpestio del cortile, fino all'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura con il piano esterno del fronte del fabbricato.

c) L'altezza massima di ciascun muro prospiciente sul cortile non è superiore ad una volta e mezzo la distanza tra il muro e la parete opposta. Per i muri in arretrato rispetto ai lati del cortile, è ammessa una maggiore altezza, pari alla profondità dell'arretramento.

d) E' ammessa l'apertura di finestre di locali abitabili, se la parete opposta è distante almeno mt. 6.

e) Nei cortili aperti contigui a strade e piazze, è consentita un'altezza, per tutte le pareti prospicienti il cortile, di una volta e mezzo la larghezza del cortile.

f) Se il lato aperto non è contiguo a strade e piazze è considerato come cortile chiuso e la parte libera non ancora costruita è considerata come muro ideale di altezza pari al muro di maggiore altezza che delimita il cortile.

g) E' fatto obbligo di non diminuire, con nuove costruzioni o sopraelevazioni, il rapporto già costituito tra la superficie di un cortile e la somma delle superfici delle pareti che lo definiscono, se non nel rispetto dei parametri delle lettere b) e c) .

3. Cortili e chiostrine a confine di proprietà

a) Per i cortili e le chiostrine su confine di altre proprietà, sono soddisfatte le condizioni di cui ai commi precedenti, tenuto conto della massima altezza che potrebbero raggiungere, in considerazione delle prescrizioni dei vigenti strumenti di governo del territorio, sulla linea di confine le costruzioni dei vicini. Sono ammesse deroghe in caso di costituzione di servitù.

b) Nel caso di confine obliquo è misurata la distanza media.

4. Le pavimentazioni dei passaggi privati e le sistemazioni dei cortili rispettano le disposizioni degli articoli 57 e 90, limitando le superfici impermeabilizzate a quelle necessarie alle funzioni previste e privilegiando soluzioni permeabili ove tecnicamente compatibili. Gli interventi su edifii e aree edificate esistenti, nell'ambito di interventi edilizi, possono beneficiare degli incentivi previsti dall'allegato 5 al presente regolamento, relativo all'applicazione di premialità per gli interventi in ambito energetico, ambientale e di riqualificazione urbana.

Art. 86 Cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. Cavedi.

a) Ai fini del presente regolamento si definisce come cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre

lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.

b) 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 abitabili.

c) 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.

d) 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.

2. Chiostrine

a) E' chiostrina, o pozzo luce, lo spazio interno ad un edificio, non coperto, completamente delimitato da muri, non avente i requisiti del cortile.

b) La superficie della chiostrina è almeno 1/20 della somma della superficie dei fronti murari che la delimitano.

c) E' ammessa l'apertura di finestre di locali di categoria S2 e S3, se il lato minimo della chiostrina è almeno mt. 2.

Art. 87 Intercapedini e griglie di aerazione

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi su cui si aprono.

2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura carrabili e antisdrucciolevoli.

4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Art. 88 Muri di cinta e recinzioni

1. La conformazione dei muri di cinta e delle recinzioni degli edifici è progettata in coerenza con la tipologia dell'edificio stesso e con il contesto ove è inserito.

2. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente articolo le recinzioni dei cantieri edili di cui all'art. 18 del presente regolamento, che dovranno essere realizzate per dimensioni e tipologia idonee alla protezione del cantiere a cui sono destinate, nel rispetto delle normative di sicurezza per i cantieri edili.

3. Recinzioni nelle aree urbane:

a) Per le aree urbane le recinzioni non debbono superare l'altezza di ml. 1,50. Le recinzioni nelle aree urbane lungo le strade pubbliche, se eseguite interamente in muratura non possono superare l'altezza massima di ml. 1,20; è consentito il raggiungimento dell'altezza di ml. 1,50 con tipologia in muratura fino a ml. 0,80 e la rimanente parte a cancellata.

b) per zone a destinazione industriale ed artigianale, l'altezza massima delle recinzioni è di ml. 2,00. Le cancellate devono avere altezza massima di ml. 2,00.

c) nei centri urbani non sono ammesse recinzioni sui fronti strada in reti metalliche, fili di ferro zincato o

plastificato. Sono ammesse recinzioni in paletti in ferro e rete a maglia sciolta plastificata fino all'altezza di ml. 1,50 schermata con siepe sempreverde, lungo i limiti di proprietà privata non prospicienti strade e/ aree pubbliche.

d) nei centri abitati le recinzioni dovranno essere realizzate in allineamento, nei casi dubbi, l'allineamento dovrà essere determinato mediante preventiva richiesta al Servizio Edilizia Privata, che rilascerà apposito verbale sentiti i pareri di competenza della Polizia Municipale e del Servizio LL.PP..

4. recinzioni nelle aree extraurbane

a)salvo quanto previsto al successivo punto d, nelle aree extraurbane le recinzioni sono da evitare, tuttavia è ammessa la recinzione delle aree strettamente pertinenziali ai fabbricati residenziali in zona agricola, con siepi vive autoctone, staccionate in legno o con rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni preferibilmente lignei o metallici, prive di cordolo a terra e integrate con piante da siepe in prevalenza autoctone allevate in forma libera. L'altezza non potrà mai superare i m. 1,50. Sono preferite recinzioni vive, costituiti da piante arboree ed arbustive, alcune delle quali spinescenti, allevate in forma libera e non rigida, obbligata.

b) i cancelli dovranno essere leggeri, avere un disegno semplice, consono alla ruralità dei luoghi. Per le case situate nel territorio rurale, sono vietati i cancelli di tipologia urbana o non consoni al contesto rurale.

c) è ammessa la recinzione delle aree rurali destinate e necessarie all'allevamento. Ai fini della individuazione delle modalità costruttive, valgono le prescrizioni di cui alla lettera a), fatta salva, per comprovate esigenze produttive e di sicurezza, la realizzabilità del cordolo a terra.

E' ammessa la recinzione delle aree rurali qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi riconducibili all'attività agricola, quali la protezione delle colture dalla fauna selvatica.

Per la protezione delle colture sono esclusivamente ammesse recinzioni con rete metallica non verniciata a maglia larga (cm 10x10) di colore grigio di altezza non superiore a 2,00 ml., anche interrata, ma senza opere murarie sostenuta da pali preferibilmente in legno, semplicemente infissi al suolo. Per il sostegno delle reti non è in nessun caso ammessa la realizzazione di fondazioni in cemento ed è altresì interdetto l'uso del filo spinato.

Per il loro migliore inserimento paesaggistico, le recinzioni dovranno essere rispettose della morfologia dei luoghi e dell'andamento naturale del terreno, ponendosi quanto più possibile lungo segni di discontinuità esistenti, sia colturali, vegetazionali, che morfologici (limiti di colture, strade, sistemazioni del terreno, fossi, balze, ciglionamenti). Esse non possono in alcun modo interrompere tratti di strade pubbliche o di uso pubblico né impedire o ostacolare l'accesso ai tracciati della viabilità storica e devono altresì prevedere comunque varchi di accesso e passaggi gestiti (cancelletti, serrature, sbarre, etc.), in corrispondenza delle strade poderali. Dovranno essere comunque previste aperture adeguate e sufficienti all'accesso di mezzi di emergenza per interventi urgenti in caso di incendio o grave calamità naturale. Dovrà altresì essere comunque garantito l'uso pubblico della viabilità minore per escursionismo e altre forme di fruizione del territorio. Il progetto delle opere di recinzione (ad eccezione di quelle qualificabili prive di rilevanza edilizia) dovrà essere accompagnato da adeguata documentazione grafica e fotografica che illustri in modo dettagliato la tipologia di recinzione nonché tutti gli elementi ad essa collegati quali barriere, cancelli, pavimentazioni ecc., in modo tale da potere valutare la loro compatibilità con l'intorno e la coerenza complessiva del progetto. In presenza di aree boscate dovrà essere garantito il rispetto di quanto disposto in materia dalla L.R.39/00 e relativo regolamento attuativo DPGR 48/r/2003

d) è ammessa la recinzione nei modi di cui alla lettera a), nonché la realizzazione di piccoli recinti con un'altezza massima di ml 1,60, per la custodia di animali da cortile e da compagnia.

e) mentre è consentito il frazionamento dei recinti, per la custodia separata di animali di specie diversa, è fatto divieto di realizzare più recinti sulla medesima area. Non è ammesso che la recinzione del manufatto sia separata rispetto al recinto per gli animali.

f) le recinzioni di cui ai punti precedenti devono essere interamente rimosse allorché cessi l'attività di allevamento, ovvero la detenzione degli animali da cortile o da compagnia o comunque la motivazione

che ne abbia richiesta la necessità. Per le opere sottoposte all' ottenimento preventivo di titolo abilitativo edilizio o a preventiva comunicazione, detto impegno deve essere allegato alla documentazione progettuale o alla comunicazione. In caso di mancato rispetto degli impegni di cui al presente punto si applicano le disposizioni del regime sanzionatorio della LR 65/2014, titolo VII, capo II.

g) per i casi in cui le recinzioni superino la lunghezza complessiva di m. 1.000,0 esse dovranno essere dotate di appositi varchi in relazione alle esigenze di protezione e di intervento antincendio.

h) sono ammesse recinzioni di tipo diverso limitatamente alla delimitazione di recinti per animali, in funzione di ragioni tecniche di sicurezza ne impongano la realizzazione. In ogni caso per uno sviluppo in termini di lunghezza non superiore a ml. 40,00.

i) Sono ammesse recinzioni di altezza superiore a quanto sopra stabilito, per interventi edilizi relativi ad aree non residenziali per esigenze di sicurezza stabilite da specifiche normative di carattere sovraordinato e/o speciale. Per quanto non oggetto di deroga dovranno essere realizzate altresì nel rispetto delle eventuali specifiche prescrizioni tecniche architettoniche e dimensionali, stabilite dalle vigenti N.T. del P.O.

Art. 89 Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali

1. La disciplina dell'art. 46 N.T.A. del Piano Operativo – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D.Lgs. 42/04 e l'Allegato 4 relativamente al centro storico, il quali si rinvia, dettano disposizioni per la salvaguardia delle tipicità locali.

Art. 90 Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Sistemazione delle aree scoperte

a) gli spazi circostanti gli edifici o tra essi compresi dovranno essere sistemati e mantenuti decorosamente. La stessa disposizione si applica anche nel caso di aree non ancora edificate e per qualunque ragione non fabbricabili;

b) i cortili chiusi sui quattro lati, potranno essere adibiti a giardino o pavimentati con materiale impermeabile, nel rispetto dei limiti, per l'intero lotto, stabiliti dall'art. 57, in ogni caso saranno rifiniti in maniera adeguata a non creare ristagni d'acqua e dotati di un sistema di smaltimento acque meteoriche. Sono incentivati gli interventi di desigillazione dei suoli, rinaturalizzazione e realizzazione di aree verdi permeabili, finalizzati alla gestione delle acque meteoriche e alla mitigazione delle isole di calore, secondo le condizioni e le modalità stabilite dall'articolo 3 ter dell'allegato 5 "Regolamento per l'applicazione di premialità per gli interventi in ambito energetico, ambientale e di riqualificazione urbana .

c) i muri di cinta aventi carattere definitivo posti sulle linee delle vie o piazze sistemate o in via di sistemazione devono avere carattere decoroso, intonato all'ambiente e comunque devono rispettare le prescrizioni di cui alle norme tecniche del P.O.C.. La suddetta prescrizione si applica anche ai muri di divisione dei giardinetti e dei cortili visibili delle vie pubbliche o soggette al pubblico transito;

d) gli accessi carrai dovranno essere sistemati in modo tale che l'acqua piovana dei cortili non fuoriesca sulla strada e che il piano dei marciapiedi esistenti o da costruire non debba essere abbassato in corrispondenza degli accessi medesimi;

2. Tutela e sviluppo del verde

a) negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone alberghiere, a quelle pubbliche e/o di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

- In tutti gli interventi di scala urbanistica e negli interventi edilizi: di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva gli alberi e gli arbusti ti tipologia autoctona o naturalizzata esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati ed indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le pianti esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali ed osservando allo scopo la distanza minima di ml. 5,00 di tutti gli scavi (fondazioni,

canalizzazioni, ecc.) della base del tronco.

- Il progetto delle sistemazioni esterne evidenzia le superfici permeabili e impermeabili prima e dopo l'intervento, le alberature conservate e previste e le soluzioni adottate per l'ombreggiamento e la gestione delle acque meteoriche. Negli interventi sull'esistente tali indicazioni sono riferite alle aree interessate dai lavori
- L'abbattimento delle piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato. Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in numero variabile da una a tre secondo le specie di cui all'elenco che segue alla lett. c) o secondo quelle esistenti all'interno del lotto o nella zona di intervento.
- In tutti gli interventi di scala urbanistica e negli interventi edilizi: di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva sarà infatti incluso il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando la denominazione di alberi ed arbusti.
- La scelta per la messa a dimora di nuove essenze potrà attuarsi con quelle più ricorrenti sul territorio comunale o, comunque, con quelle descritte nel presente articolo.

b) in relazione alla difesa ed allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà interventi di manutenzione, per l'eliminazione delle piante malate e la nuova piantumazione.

c) elenco di essenze arboree autoctone consigliate per la sistemazione di parchi e giardini pubblici e privati:

- Acer campestre (L.) - Testucchio
- Cornus mas (L.) - Corniolo, crognolo
- Cornus sanguinea (L.) - Sanguinello
- Crataegus monogyna (Jacr.) - Biancospino
- Crataegus oxyacantha (L.) - Biancospino
- Fraxinus ornus (L.) - Orniello
- Cupressus sempervires (L.) - Cipresso (toscano)
- Juniperus communis (L.) - Ginepro
- Laburnum anagyroides (Medicus) - Maggio ciondolo
- Ulmus campestris (L.) - Olmo
- Spartium junceum (L.) - Ginestra
- Salix alba (L.) - Salcio bianco, vetrice bianco
- Populus alba (L.) - Gattice, pioppo bianco
- Populus nigra (L.) - Pioppo nero
- Cercis siliquastrum (L.) - Albero di Giuda
- Ficus carica (L.) - Fico
- Morus alba (L.) - Gelso bianco
- Olea europea (L.) - Olivo
- Quercus ilex (L.) - Leccio
- Pinus pinea (L.) - Pino domestico, pino da pinoli
- Quercus pubescens (Willd) - Roverella
- Laurus nobilis (L.) - Alloro
- Viburnum lantana (L.) - Viburno
- Quercus cerris (L.) - Cerro
- Sambucus nigra (L.) - Sambuco
- Sorbus domestica (L.) - Sorbo, sorbo domestico
- Sorbus aucuparia (L.) - Sorbo rosso, sorbo azzeruolo, sorbo selvatico
- Tilia platyphillos (Scop.) - Tiglio nostrale

- Buxus sempervires (L.) - Bosso
- Ilex acquifolium (L.) - Agrifoglio
- Rosa canina (L.) - Rosa selvatica
- Tamarix gallica (L.) - Tamarice
- Mespilus germanica (L.) - Nespolo
- Prunus avium (L.) - Ciliegio
- Castanea sativa (L.) - Castagno
- Corylus avellana (L.) - Nocciolo
- Junglas regia
- Ostrya carpinifoglia (Scop.) - Carpino nero
- Rosmarinus officinalis (L.) - Rosmarino
- Lavandula spiga (Cav.) - Lavanda
- Celtis australis (L.) - Bagolaro
- Liriodendron tulipifera (L.) - Tulipano
- Magnolia grandiflora (L.) - Magnolia
- Robinia pseudoacacia (L.) - Robinia, acacia
- Hedera helix (L.) - Edera
- Pyracantha coccinea (Roem.) - Agazzina
- Juniperus communis (L.) - Ginepro
- Ligustrum var. - Ligustro
- Gincko biloba (L.) - var. pyramidalis - Ginko var. Piramidale
- Quercus robur (L.) - var. pyramidalis - Farnia
- Ligustrum var. alberetto - Ligustro ad alberello

Prato polifita selvaggio (rustico) miscuglio in ragione di gr. 30/mq :

- Poa pratensis (L.) 25% Erba fienarola
- Festuca ovina (L.) 25% Erba setaiola
- Cynodom dactylon (Pers.) 30% Gramigna
- Medicago lupolina (L.) 5% Lupulina
- Achillea millefolium (L.) 5% Millefoglio, achillea
- Lotus corniculatus (L.) 5% Ginestrino
- Trifolium repens (L.) 5% Trifoglio bianco

L'abbattimento di alberi non collegato ad interventi edilizi è ammesso solamente dietro comunicazione contenete la dimostrazione di rilevanti motivazioni che giustificano la rimozione della stessa, a titolo esemplificativo e non esaustivo: Piante malate o gravemente infestate da parassiti o definitivamente morte; Piante il cui apparato radicale apporta danno alle costruzioni limitrofe; Piante la cui crescita preclude il passaggio su aree limitrofe ai fabbricati; Piante causanti situazioni di pericolo per la pubblica incolumità non risolvibili mediante interventi di potatura ordinaria.
In caso di presenza di una situazione di grave pregiudizio/pericolo deve in ogni caso essere prevista la messa a dimore dopo la rimozione, in posizione limitrofa, di nuova pianta scelta tra le essenze sopra elencate.

Art. 91 Piscine e altre opere di corredo agli edifici

1. Piscine

a) nelle zone urbane e nelle zone agricole, salvo l'esistenza di vincoli di inedificabilità di carattere assoluto, in presenza di edifici di abitazione, attività ricettive e simili è ammessa la realizzazione di piscine private, nel rispetto delle prescrizioni delle prescrizioni degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ed in ogni caso, con i seguenti criteri prescrittivi:

b) dovrà essere realizzata sull’area di pertinenza dell'immobile principale ed in nessun caso a distanza

maggiore di ml. 100,00 salvo motivate esigenze.

c) dovrà tenere conto della struttura geomorfologica del suolo, rispettando gli allineamenti previsti per la zona extraurbana del tessuto agrario, gli allineamenti contermini dei muri a retta, delle alberature, dei filari, delle sistemazioni agrarie. In ogni caso è necessaria l'acquisizione di relazione geologica.

d) per le zone a vincolo paesaggistico dove deve essere acquisita l'Autorizzazione paesaggistica in relazione alle vigenti disposizioni di Legge e nelle zone collinari, è prescritto un adeguato inserimento dell' opera in rapporto al contesto ambientale e paesaggistico, con il mantenimento e l'integrazione degli elementi costruttivi preesistenti, in particolare dei muri a retta.

e) l'approvvigionamento idrico, dovrà avvenire tramite risorse autonome dall'acquedotto pubblico nei casi previsti dal gestore nel regolamento per il servizio idrico integrato e l'acqua di riempimento dovrà avere caratteristiche di potabilità.

f) dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di filtrazione, depurazione e clorazione dell'acqua e camere di compensazione per lo svuotamento dell'invaso o altro sistema di regolazione adeguato.

g) l'eventuale autorizzazione allo scarico in ambiente deve rispettare le prescrizioni per la disciplina degli scarichi di acque reflue. L'autorizzazione allo scarico sarà subordinata alla verifica della sussistenza dell'autorizzazione allo scarico relativa all'immobile principale ed ai servizi accessori.

h) in ambito urbano la piscina dovrà avere una superficie d'acqua non superiore a mq. 100 se pertinenziale ad abitazione privata, ed è fatta salva la possibilità di realizzare maggiori dimensioni per attività di tipo ricettivo.

i) nel territorio rurale le piscine sono disciplinate all’art. 44 comma 8 delle N.T.A. del Piano Operativo.

j) l'installazione di piscine semplicemente appoggiate, gonfiabili, monoblocco, prefabbricate, costituite da moduli assemblati, o similari, montate per un periodo stagionale, non superiore a 90 giorni, sono sottoposte al regime dell'attività edilizia libera, ai sensi dell'art. 136 c.1 della L.R. 65/2014.

k) le strutture accessorie di servizio, quali docce, bagni, spogliatoi, dovranno essere realizzate con il solo recupero di strutture esistenti, la nuova costruzione è ammessa solo nel caso in cui non sia possibile recuperare strutture esistenti, nel rispetto delle possibilità offerte dai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica;

2. altre opere di corredo agli edifici.

a) Campi da tennis

I campi da tennis ad uso privato costituiscono pertinenza di residenze private ed attrezzature turistico-ricettive, anche di tipo agrituristico e come tali sono ammesse, (ad esclusione degli edifici di categoria RV - rilevante valore storico architettonico e V - valore storico architettonico, dove sono di base non ammessi) allorché non comportino variazione delle sistemazioni plano altimetriche del piano di campagna originario, di scavo e di riporto in misura superiore a ml. 0,80 e delle relative opere (muri a secco, ciglionamenti), le superfici di gioco siano realizzate in materiali drenanti e coloriture assonanti con le cromie dominanti l'intorno e non vengano realizzati locali accessori. I campi da tennis, da realizzarsi ad uso privato, sono ammissibili in tutte le zone del territorio comunale, salvo specifici divieti imposti dalle norme di pianificazione, alle seguenti condizioni:

- deve essere dimostrata la relativa pertinenzialità, rispetto all'edificio principale;
- in caso di inserimento in zone residenziali ampiamente abitate, deve essere garantito schermature acustiche effettive, attraverso alcuni dispositivi quali muri, alberature, fitte siepi, altre barriere;
- le strutture accessorie di servizio, quali docce, bagni, spogliatoi, dovranno essere realizzate con il solo recupero di strutture esistenti, la nuova costruzione è ammessa solo nel caso in cui non sia possibile recuperare strutture esistenti, nel rispetto delle possibilità offerte dai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica; ;
- ogni realizzazione deve rispettare il rapporto minimo di permeabilità dei suoli pari al 25%;

- a protezione del campo è ammessa la posa in opera di recinzioni in rete d' altezza massima ml 6,00;

b) Canne fumarie, impianti di aspirazione, forni e caldaie

In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5, co. 9, del DPR 412/93.

Le canne fumarie e i camini di impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini e ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle norme UNI vigenti. In particolare per quanto attiene l'altezza del camino/canna fumaria rispetto alla quota di sbocco sulla copertura.

Le deroghe alle normative di cui sopra sono concesse esclusivamente nei casi previsti dalle normative Statali e/o Regionali sovraordinate ed alle condizioni da queste previste.

Stufe e caminetti singoli di nuova installazione, non aventi le caratteristiche di impianto termico ai sensi dell'art. 1 comma 1 lett. f del D.P.R. 412 del 12 agosto 1993 dovranno sempre avere sbocco a tetto, nel rispetto delle distanze stabilite dal punto seguente.

La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue:

- il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
- in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetta all'asse;
- in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.

Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni normative.

I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio. Sarà ammesso che detti condotti sbocchino in diversa posizione solo a condizione che siano mantenuti a una distanza da finestre o prese d'aria di locali abitabili non inferiore a quella prescritta per i condotti di evacuazione dei prodotti della combustione con scarico orizzontale a parete.

Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento di progetto.

Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio.

Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.

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

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

In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.

Nel caso di distacco di singole unità immobiliare dall'impianto di riscaldamento centralizzato dovrà essere individuata una modalità per la realizzazione di un unica canna fumaria (o intercapedine per il passaggio di più canne fumarie con un unico punto di emissione dei fumi) a cui possa collegarsi il maggior numero possibile di unità immobiliari limitrofe, al momento dell'eventuale distacco, evitando soluzioni disomogenee nel rispetto dei punti precedenti.

c) Verande

Le verande sono realizzabili nell'ambito degli ampliamenti pertinenziali, qualora non vietati dalle norme di zona e possono essere realizzate in ferro, alluminio, derivati plastici o legno, a condizione che costituisca valida soluzione architettonica.

Qualora insistano su prospetti di edifici già interessati dalla realizzazione di verande legittimate, quelle di nuova installazione sono ammissibili con caratteristiche dimensionali, tecniche, estetiche e con materiali analoghi a quelle preesistenti

Sono realizzabili alle seguenti condizioni:

- nel caso interessino aperture esterne dell'alloggio, camere, bagni, cucina, sala, sia garantito il rispetto delle norme igienico-sanitarie e quelle sulla sicurezza degli impianti;
- nel caso di edificio condominiale nell'ipotesi di prima installazione occorre il nulla-osta del condominio espresso nelle forme di Legge;
- nel caso di edificio condominiale, nel caso di verande preesistenti legittimate, le nuove installazioni devono essere effettuate con analoghi materiali e con identiche caratteristiche dimensionali, tecniche ed estetiche.

3. Arredi Esterni

Corrispondono ad elementi accessori, con carattere funzionale e pertinenziale occorrenti per l' utilizzazione ed il godimento degli spazi aperti ed i giardini ad uso di residenze, attività commerciali, artigianali-industriali e pubblici esercizi, attività agricole o per la conduzione dell'attività orticola amatoriale. L' installazione di tali elementi non deve comunque compromettere il valore storico, architettonico o ambientale di particolari edifici o complessi edilizi e l' Amministrazione Comunale può in ogni momento ordinarne la relativa rimozione a cura e spese del proprietario dell'immobile. Tali strutture, possono essere ubicate nelle resedi esterne e sulle terrazze e ad una distanza non superiore di ml 50,00 dall'edificio di cui costituiscono pertinenza. Tali strutture devono essere realizzate in assenza di opere di fondazione, salvo piccola gettata a terra di tipo puntuale e localizzato, non continua, con funzione di livellamento e stabilizzazione del piano di appoggio. Possono essere realizzate in materiale tipo ferro, legno, od altri materiali "leggeri", comunque decorosi e coperti in legno, telo cannicci, tegole canadesi, finte tegole in materiale plastico, ecc.. Gli arredi esterni, non comportano permanente trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, non incidono sulle risorse essenziali del territorio e pertanto non sono computabili ai fini degli indici e non sono soggetti al rispetto della distanza dai confini, possono essere dotati di piano di appoggio, in gettata di calcestruzzo anche pavimentata.. In ogni caso, i piani di appoggio degli arredi esterni sono limitati alla superficie necessaria e realizzati privilegiando soluzioni permeabili e reversibili. Le eventuali superfici impermeabili e gli strati impermeabili sottostanti sono considerati nella verifica della superficie permeabile ai sensi dell'articolo 57. Gli arredi da giardino, le cui dimensioni sono determinate attraverso la misurazione del profilo esterno delle strutture verticali di sostegno, escludendo aggetti di gronda non superiori a ml. 0,80, non possono superare l'altezza massima di ml 3,00 misurata nel punto fisicamente più alto. La copertura può essere realizzata con l'installazione di impianti di energia rinnovabile. Gli arredi indicati nel presente articolo sono ammessi tutti per ciascuna unità immobiliare e nel caso di più unità immobiliari, previa accordo dei proprietari è possibile effettuare un unico locale.

Tutte le installazioni di arredi esterni devono avvenire nel rispetto della normativa paesaggistica per le

aree gravate da vincolo paesaggistico e previa relativa autorizzazione se dovuta.

A titolo esemplificativo si annoverano fra gli arredi esterni le seguenti strutture, per le quali sono individuati limiti dimensionali , tipologici o di altezza ulteriori:

- Gazebo:

Manufatto destinato al soggiorno ed alla sosta delle persone, per le attività a cielo aperto in ambito residenziale e complementare ad eventuali attività espositive-commerciali di pertinenza di fabbricati e/o immobili destinati ad attività terziarie e produttive o ricettive. Tali strutture devono essere prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie . È ammessa l'installazione di un solo gazebo per ogni unità abitativa con resede di pertinenza e per ciascuna unità abitativa ricompresa in fabbricati condominiali che dispongano di proprietà esclusiva nel resede esterno dello stesso fabbricato e comunque fino ad un massimo di mq. 16,00 di superficie coperta. Tale superficie di mq. 16,00 può essere suddivisa in più realizzazioni. L'altezza massima di queste strutture ove poste in aderenza all'edificio è fissata nella misura massima di ml. in ml. 2,90. La superficie coperta occupata da gazebo o tensostrutture di pertinenza di unità immobiliari destinate ad attività espositive-commerciali, terziarie, produttive e/o ricettive, non potrà superare il 20% delle rispettive superfici lorde di pavimento e/o superfici di vendita.

- Pergolato:

È una struttura di superficie massima di mq. 16 per ogni unità immobiliare (escluso garage), di pertinenza di unità a carattere residenziale od in uso a locali espositivi, commerciali e pubblici esercizi, composta da elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono garantire un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 della superficie occupata dal pergolato. Non è consentito alcun tipo di copertura in materiale impermeabile. Non è in alcun modo ammesso più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti massimi disciplinati dalle presenti norme in funzione della destinazione di zona degli edifici di cui costituiscono pertinenza, qualora questo sia installato quale arredo di giardini, resedi o terrazzi, anche di fabbricati condominiali. Nel caso di fabbricati condominiali, è ammessa l'installazione di un pergolato per unità abitativa, a condizione che esso sia installato su lastrici solari, terrazze o altri tipi di coperture piane, di pertinenza dei singoli alloggi.

- Arredi per posto auto:

È una struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale od in uso a locali espositivi, commerciali e pubblici esercizi, aperta almeno su due lati, avente superficie massima di mq. 25,00 per ogni unità immobiliare ed altezza massima misurata nel punto fisicamente più alto non superiore a ml. 2,80, atta alla copertura dei posti auto pertinenziali delle singole unità immobiliari.

- Box per attrezzi da giardino:

Si tratta di una piccola struttura a servizio delle abitazioni e/o di unità immobiliari ad uso terziario, produttivo o ricettivo, di superficie non superiore a mq. 9,00 di superficie con altezza massima misurata sul punto più alto, non superiore a ml. 3,00. È ammessa l'installazione di un solo box per ogni unità abitativa con resede di pertinenza e per ciascuna unità abitativa ricompresa in fabbricati condominiali che dispongano di proprietà esclusiva nel resede esterno dello stesso fabbricato. Nel caso di fabbricato condominiale con resede esterna comune a tutte le U.I. è consentita l'installazione di un unico Box.

- Piccoli forni o barbecue:

Manufatti con altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00 e con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 comprensivi di accessori (a titolo esemplificativo piani di appoggio e contenitori per legna) nel numero massimo di uno per resede di pertinenza; non è consentita la realizzazione di vani visitabili a corredo, ne di tettoie aggettanti oltre il limite di 4,00 mq; non dovranno emettere fumi lungo le facciate del fabbricato di cui costituiscono pertinenza ed essere posti a distanza dai confini e dai fabbricati circostanti di minimo ml. 3 come previsto dall'art. 27 comma 2.

- Piccole serre e tunnel:

strutture realizzate in metallo o in legno chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con dimensione massima non superiore a mq. 6,00 ed altezza non superiore a ml. 2,60 misurata nel punto più alto, destinate all' esclusivo ricovero di piante da giardino, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza;

Per quanto riguarda le zone agricole, a corredo degli appezzamenti di terreno utilizzati per l'agricoltura amatoriale sono ammessi, esclusivamente per il periodo invernale, strutture a tunnel realizzate esclusivamente da telaio circolare in legno o metallo e telonatura, di dimensione adeguata alla produzione di ortaggi per uso familiare.

- Recinti per cani in area urbana:

Possono essere realizzate secondo le previsioni dell'art. 87 ad esclusione dell'altezza massima che può essere elevata fino ad un massimo di ml. 1,70 con relativa cuccia;

- Altri manufatti di arredo delle aree pertinenziali degli edifici privi di rilevanza urbanistico–edilizia.

Rientrano in tale categoria di manufatti gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità quali, a titolo meramente esemplificativo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere e fioriere.

I suddetti manufatti quando hanno le caratteristiche stabilite dall' art. 137 della L.R. 65/2014, sono da considerarsi giuridicamente privi di rilevanza edilizia.

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

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

1. Nel rispetto della normativa statale e regionale, il comune esercita, 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:

a) alle norme di legge e di regolamento;

b) alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali e del presente Regolamento;

c) alle modalità esecutive fissate nei titoli edilizi.

2. Disciplina controlli istanze C.I.L. e C.I.L.A.

a) le istanze C.I.L. da assoggettare a controllo sono pari al 100 % di quelle presentate;

b) le istanze C.I.L.A. da assoggettare a controllo sono pari al 100 % di quelle presentate ;

Art. 93 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Il Comune ha facoltà di controllo, nell'ambito dell'attività di vigilanza urbanistico-edilizia, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali, d'ufficio o su segnalazione dei cittadini, l'inosservanza delle norme edilizie ed urbanistiche o delle prescrizioni e delle modalità costruttive prescritte dai titoli abilitativi. Di norma i sopralluoghi vengono effettuati congiuntamente da uno o più agenti della Polizia municipale e da uno o più tecnici dell'area Urbanistica ed edilizia privata.

Art. 94 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Salvo diversa disposizione di legge, per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 100 euro a 500 euro, in osservanza dell'art. 7-bis del D.Lgs 267/2000.

2. Di norma la sanzione è determinata secondo le modalità previste dall'articolo 16 comma 1 della L. 689/1981, e pertanto di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa o, se più favorevole e qualora sia stabilito il minimo della sanzione edittale, pari al doppio del relativo importo, oltre alle spese del procedimento, entro il termine di sessanta

giorni dalla contestazione immediata o, se questa non vi e' stata, dalla notificazione degli estremi della violazione, e pertanto pari a 166,67 euro.

3. Alla contestazione della violazione provvede la Polizia Municipale.

4. La regolamentazione delle sanzioni relative al Titolo VII – Capo II della L.R. 65/2014 è contenuta all'interno dell' "Allegato 1" al presente regolamento.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art. 95 Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Al fine di evitare duplicazioni di disposizioni statali e regionali, o norme regolamentari comunali, il presente Regolamento richiama con apposita formula di rinvio, la disciplina relativa alle materie trattate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento.

2. Nelle fattispecie in cui il presente regolamento riproponga all'interno dell'articolato disposizioni già previste da normative sovraordinate, in caso di modifica delle stesse, il testo si intende recepito dal momento dell'entrata in vigore delle disposizioni che apportano le modifiche, anche in assenza di specifico aggiornamento dei relativi articoli.

Art. 96 Disposizioni transitorie

1. Le definizioni e/o prescrizioni contenute negli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti, qualora contrastanti con il presente regolamento, sono prevalenti.

2. Alle pratiche edilizie presentate prima dell’entrata in vigore del presente Regolamento, e ai piani attuativi adottati prima di tale, si applicano, le prescrizioni regolamentari vigenti al momento della presentazione, fatta salva la possibilità del titolare dell'atto di richiedere l'applicazione delle presenti norme.

Allegati:

Allegato 1 - Regolamentazione per l'applicazione delle sanzioni in materia edilizia e paesaggistica;

Allegato 2 - Regolamento per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione;

Allegato 3 - Regolamento per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione;

Allegato 4 - Disposizioni particolari per gli interventi nel centro storico;

Allegato 5 - Regolamento per l'applicazione di premialità per gli interventi in ambito energetico, ambientale e di riqualificazione urbana;

Allegato 6 - Regolamento per la monetizzazione dei parcheggi;