



COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena



Approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 17 del 15 aprile 2024

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE PRIMA	5
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	5
Art. 1 – Disposizioni uniformi sovraordinate	5
PARTE SECONDA	6
DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	6
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	6
Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi	6
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	6
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	9
Art. 4 - Le modalità di coordinamento con il SUAP	10
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi	10
Art. 5 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;	10
Art. 6 - Certificato di destinazione urbanistica;	10
Art. 7 – Proroga dei titoli abilitativi e sanatorie edilizie;	10
Art. 8 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	11
Art. 9 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni e altre disposizioni	12
Art. 10 - Pareri preventivi	12
Art. 11 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia;	12
Art. 12 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti;	12
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	13
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori	13
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.);	13
Art. 14 - Comunicazioni di fine lavori e adempimenti relativi;	13
Art. 15 - Occupazione di suolo pubblico;	13
Art. 16 - Comunicazioni inerenti le opere di bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.;	13
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori	13
Art. 17 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori;	13
Art. 18 - Punti fissi di linea e di livello;	14
Art. 19 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie;	14
Art. 20 - Cartelli di cantiere;	14
Art. 21 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni;	14
Art. 22 - Misure di cantiere ed eventuali tolleranze;	15
Art. 23 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera;	15
Art. 24 – Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici;	15
Art. 25 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici;	15
Art. 26 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori;	15
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	16
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio	16
Art. 27 - Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici;	16
Art. 28 - Distanze minime tra edifici e dai confini	21
Art. 29 - Dotazioni impiantistiche	22
Art. 30 – Superfici Aero – Illuminanti	23
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	24
Art. 32 – Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni	24

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	24
Art. 34 – Incentivi finalizzati ad introdurre dispositivi e servizi per elevare l'accessibilità degli spazi privati di uso pubblico	25
Art. 35 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	25
Art. 36 – Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo, commerciale e dei luoghi di lavoro	25
Art. 37 - Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa;	26
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	27
Art. 38 Strade, reti e opere di urbanizzazione	27
Art. 39 Portici e sottopassaggi	27
Art. 40 Piste ciclabili	27
Art. 41 Aree per parcheggio	27
Art. 42 Piazze e aree pedonalizzate	27
Art. 43 Passaggi pedonali e marciapiedi	28
Art. 44 Passi carrai ed uscite per autorimesse	28
Art. 45 Occupazione degli spazi pubblici o di uso pubblico	28
Art. 46 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni	29
Art. 47 Aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto	30
Art. 48 Servizi igienici pubblici	30
Art. 49 Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico	30
Art. 50 Recinzioni di spazi pubblici o di uso pubblico	31
Art. 51 Numerazione civica	31
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	31
Art. 52 Aree verdi	31
Art. 53 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale	31
Art. 54 Orti urbani	32
Art. 55 Parchi e percorsi e sentieri in territorio rurale	32
Art. 56 Sentieri	32
Art. 57 Tutela del suolo e del sottosuolo	32
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche	33
Art. 58 Approvvigionamento idrico	33
Art. 59 Depurazione e smaltimento delle acque piovane, reflue e dei fumi	33
Art. 60 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	33
Art. 61 Distribuzione dell'energia elettrica e del gas	33
Art. 62 Concessione per la realizzazione di reti tecnologiche nel suolo pubblico	33
Art. 63 Ricarica dei veicoli elettrici	33
Art. 64 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	34
Art. 65 Telecomunicazioni	34
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	35
Art. 66 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	35
Art. 67 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	35
Art. 68 Elementi aggettanti delle facciate	35
Art. 69 Allineamenti	36
Art. 70 Disposizioni di particolare tutela	36
Art. 71 Coperture degli edifici	38
Art. 72 Illuminazione pubblica	38
Art. 73 Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici)	38
Art. 74 Serramenti esterni degli edifici	40
Art. 75 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende e targhe	40
Art. 76 Cartelloni pubblicitari	41
Art. 77 Muri di cinta e recinzioni	41
Art. 78 Beni culturali e edifici storici	42
Art. 79 Cimiteri monumentali e storici	43
Art. 80 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani	43
Capo VI – Elementi costruttivi	43

Art. 81 Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale.....	43
Art. 82 Serre bioclimatiche	43
Art. 83 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	43
Art. 84 Coperture, canali di gronda e pluviali.....	44
Art. 85 Strade e passaggi privati, cortili	44
Art. 86 Cavedi, pozzi luce e chiostrine.....	45
Art. 87 Intercapedini e griglie di aerazione	45
Art. 88 Muri di cinta e recinzioni.....	46
Art. 89 Disposizioni per la salvaguardia di immobili ed aree di interesse pubblico.....	47
Art. 90 Disposizioni relative alle aree di pertinenza	47
Art. 91- Opere di corredo agli edifici	50
<i>TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....</i>	<i>53</i>
Art. 92 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	53
Art. 93 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	53
Art. 94 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	53
<i>TITOLO V - NORME TRANSITORIE.....</i>	<i>53</i>
Art. 95 Aggiornamento del regolamento edilizio	53
Art. 96 Disposizioni transitorie.....	53
ALLEGATI:	53
Allegato 1 - Regolamento per l'applicazione delle sanzioni in materia edilizia e paesaggistica	53
Allegato 2 - Regolamento per l'applicazione contributo di costruzione.....	54
Allegato 3 - Regolamento per gli incentivi per la riqualificazione energetica ad ambientale.	54
Allegato 4 - Disposizioni particolari per la tutela del tessuto storico	54

PARTE PRIMA
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 1 – Disposizioni uniformi sovraordinate

1. 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.

2. 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;

3. 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 Chiusi 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 dell'Ente svolge direttamente le funzioni di Sportello Unico Edilizia (SUE) ai sensi dell'art.132 comma 1 L.R. n. 65/2014.

2. PARERE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO. La commissione per il paesaggio esprime il parere sui progetti soggetti ai procedimenti di autorizzazione paesaggistica di cui all'art.146 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del paesaggio) con esclusione degli interventi ricadenti nell'allegato "B" del DPR 31/2017 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata). La commissione può essere chiamata ad esprimersi sulle richieste di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del Codice. La commissione può assumere, qualora disposto da apposito atto, ai fini dell'espletamento della VAS (D.Lgs. 152/2006 e L.R. 10/2010), la qualifica di "autorità competente", in ultimo, possono essere richiesti alla Commissione pareri/contributi inerenti la tutela e valorizzazione del paesaggio correlati ad adempimenti di competenza del Comune.

3. 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, non vincolante 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.

Sono fatti salvi:

- a) gli incarichi conferiti dal Comune per la gestione di funzioni o adempimenti delegati o subdelegati da altri enti, attribuiti da leggi statali o regionali, o previsti da regolamenti comunali, ovvero per prestazioni che richiedano competenze professionali non reperibili nell'organico del Comune medesimo;
- b) gli incarichi che risultino conferiti in data antecedente alla deliberazione di nomina. In tali ipotesi al commissario è preclusa la partecipazione alle sedute aventi all'ordine del giorno l'intervento oggetto dell'incarico.

La carica di componente della commissione è incompatibile:

- a) con la carica di consigliere comunale, ovvero di membro della Giunta comunale;
- b) con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune od enti, aziende o società da esso dipendenti;
- c) con i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla commissione per il paesaggio.

I membri della commissione decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

Saranno considerati dimissionari i membri che, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive della commissione per il paesaggio. E' facoltà del responsabile del servizio cui sono attribuite le

competenze amministrative in materia paesaggistica – previa segnalazione alla Giunta comunale - di proporre al Consiglio comunale la sostituzione dei membri che ne abbiano fatto richiesta, o che non abbiano presenziato, nei dodici mesi, ad almeno i due terzi delle sedute della commissione, ovvero per i quali siano venuti meno i presupposti di diligenza, competenza e leale collaborazione necessari per lo svolgimento della funzione.

Ai membri della commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute. L'importo del gettone è equiparato a quello dei consiglieri comunali ed adeguato di conseguenza. 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.

4. FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

La Commissione 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 elettronica deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza. Ogni seduta viene verbalizzata su apposito registro o tramite procedura telematica. Il responsabile del procedimento riferisce sui progetti sottoposti al parere della commissione. Il verbale della seduta viene sottoscritto in calce dai Commissari e dal segretario della commissione. Ad ogni apertura di seduta dovrà essere verbalizzato colui che assume le funzioni di segretario verbalizzante e i presenti.

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

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 e astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio del progetto. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere dato atto nel verbale.

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.

5. PROCEDIMENTI SOGGETTI AL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA ORDINARIA. La Commissione Edilizia Ordinaria è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio relativamente:

- a) alle richieste di Permesso di Costruire sia ordinario che sanatoria;
- b) 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;
- c) agli interventi per i quali sia necessaria una verifica approfondita in materia geologica-geotecnica e/o idraulica;
- d) agli interventi assoggettati a verifica preventiva dal vigente strumento di pianificazione urbanistica o dal presente regolamento edilizio.

La Commissione può essere inoltre consultata sulla revoca o sull'annullamento di permesso di costruire.

6. PROCEDIMENTI NON SOGGETTI AL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA ORDINARIA. Tutte le opere non ricomprese nel precedente comma 5 sono soggette al solo parere del responsabile del procedimento. Sulla base di detto parere l'autorità competente rilascia il titolo. In ultimo, non sono in generale soggetti alla Commissione i progetti di opere ed interventi da approvare con conferenza di servizi. È comunque sempre facoltà del responsabile del procedimento di sottoporre all'esame della Commissione Edilizia, e di ottenere il relativo parere, quei progetti edilizi che presentano, a giudizio del medesimo responsabile, particolare complessità.

7. 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.

8. FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA ORDINARIA. La commissione edilizia ordinaria è composta da cinque membri:

- 1) Il Responsabile del Servizio Edilizia Urbanistica o suo delegato che la presiede;
- 2) Il Responsabile del procedimento;
- 3) Il Responsabile del Servizio Polizia Municipale o suo delegato;
- 4) Un Ingegnere;
- 5) Un Geologo;

I componenti di cui ai punti 1), 2) e 3) sono componenti di diritto. I componenti di cui ai punti 4) e 5) sono nominati dalla Giunta e selezionati scelti da un elenco di tre nomi proposto dal rispettivo ordine professionale, sono nominati dalla Giunta comunale.

Il responsabile del procedimento partecipa alla seduta della commissione al solo fine di illustrare il progetto.

Per l'esame di casi di particolare rilevanza o complessità, e comunque in ogni caso in cui si renderà necessario, potranno prendere parte alle adunanze della commissione altri esperti in materia; tale possibilità viene attivata dalla commissione edilizia stessa. E' facoltà del Sindaco o di un suo delegato assistere ai lavori della commissione edilizia, senza diritto di voto.

I componenti nominati di cui ai punti 4) e 5) dureranno in carica tre anni e potranno essere rinominati una sola volta; ulteriori rielezioni possono essere ammesse solo quando siano trascorsi almeno tre anni dalla data di scadenza dell'ultimo mandato.

In caso di rinuncia o dimissione del componente nominato, esso dovrà essere sostituito, seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciataro o dimissionario, entro trenta giorni dalla data di comunicazione di rinuncia o di dimissioni; sarà considerato dimissionario qualora, senza giustificato motivo, risulti assente per tre sedute consecutive.

La carica di componente della commissione è incompatibile:

- a) con la carica di Consigliere comunale, ovvero di membro della Giunta comunale;
- b) con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune od enti, aziende o società da esso dipendenti;
- c) con i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla commissione.

Per tutta la durata del mandato 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. Sono fatti salvi:

- a) gli incarichi conferiti dal Comune per la gestione di funzioni o adempimenti delegati o subdelegati da altri enti, attribuiti da leggi statali o regionali, o previsti da Regolamenti comunali, ovvero per prestazioni che richiedano competenze professionali non reperibili nell'organico del Comune medesimo;
- b) gli incarichi che risultino conferiti in data antecedente alla deliberazione di nomina. In tali ipotesi al commissario è preclusa la partecipazione alle sedute aventi all'ordine del giorno l'intervento oggetto dell'incarico.

I componenti della Commissione decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

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.

Ai membri della Commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute, l'importo del gettone è equiparato a quello dei consiglieri comunali ed adeguato di conseguenza. 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.

9. 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 elettronica deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza.

Copia della convocazione viene inviata per conoscenza al Sindaco o all'Assessore delegato alla materia.

La Commissione delibera con la presenza ed il voto concorde di almeno due dei componenti di cui ai punti 3), 4) e 5). I pareri sono espressi a maggioranza dei voti ed in caso di parità prevarrà quello del presidente. La commissione si esprime con parere motivato.

I processi verbali delle adunanze sono trascritti su apposito registro dal Segretario della Commissione e devono contenere la motivazione del parere espresso e il nominativo degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevole, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto. I verbali delle adunanze sono firmati dal Segretario e dal Presidente.

Le funzioni di Segretario della Commissione edilizia sono svolte dal Responsabile del procedimento edilizio, che può farsi assistere da altro impiegato delegato.

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 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.

Ogni seduta viene verbalizzata, il verbale è sottoscritto dai commissari presenti dal presidente e dal segretario.

10. SEDUTE IN VIDEOCONFERENZA. Le sedute delle Commissioni Edilizia e per il Paesaggio, potranno svolgersi in presenza, in videoconferenza o in forma mista. Resta nella facoltà del Responsabile del servizio o del Responsabile del procedimento per particolari situazioni 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/tele-collegati; 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 e per il Paesaggio secondo le modalità di cui sopra, è necessario che il collegamento video:

- a) 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;
- b) 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 Chiusi.

L'illustrazione delle pratiche avverrà di norma tramite visualizzazione sulla piattaforma di videoconferenza degli elaborati progettuali, 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 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, i verbali della commissione che verranno inoltrati loro via posta elettronica.

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. La presentazione delle pratiche edilizie non relative ad attività produttive deve avvenire in forma digitale nell'apposito portale disponibile sul sito istituzionale del Comune di Chiusi. 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.

2. Qualora le istanze risultino incomplete, il Responsabile del procedimento comunica all'interessato la documentazione mancante, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie entro un termine 30 giorni, trascorsi inutilmente 6 mesi da tale termine l'istanza si intende decaduta e conseguentemente archiviata. Dell'archiviazione sarà data comunicazione all'interessato.

3. All'interno del sito 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.

4. Le pratiche trasmesse in formato digitale devono rispettare gli standard del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'Amministrazione Digitale).

Art. 4 - Le modalità di coordinamento con il SUAP

1. Le pratiche relative alle attività produttive, di cui al D.P.R. 160/2010, sono di competenza dello Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.), funzione attualmente delegata all'Unione dei Comuni Val di Chiana Senese. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni, avviene attraverso tale Sportello con le modalità individuate dal medesimo. Ogni comunicazione, integrazione o invio di documentazione successiva al primo invio, dovrà avvenire tramite il SUAP, in ogni caso non potrà essere trasmessa direttamente al Comune.

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;

1. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere richiesto attraverso il portale con l'apposita modulistica reperibile sul sito istituzionale, in bollo (salvo i casi di esenzione), e deve essere corredata di:

- a) indicazione degli estremi catastali;
- b) estratto di mappa catastale con evidenziate le particelle oggetto di richiesta;
- c) ricevuta versamento di "diritti di segreteria", negli importi dovuti;

2. L'assenza anche di uno solo dei suddetti elementi comporta la 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 dei titoli abilitativi e sanatorie edilizie;

1. Il termine per l'inizio ed ultimazione dei lavori del Permesso di Costruire può essere prorogato nei limiti e con le procedure e secondo le modalità stabilite dalle normative con carattere sovraordinato. A titolo esemplificativo, non costituiscono motivazioni valide per la richiesta di proroga, 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.

2. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare del Permesso di Costruire o della S.C.I.A. deve dotarsi di nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata.

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. Nel caso di Permesso di Costruire convenzionato, generalmente la convenzione non può avere durata maggiore del Permesso di Costruire, ove non altrimenti espresso. Il termine di ultimazione lavori del Permesso di Costruire può essere prorogato nei casi previsti dalla Legge indipendentemente dalla durata della convenzione urbanistica.

4. Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successori o aventi causa, avviene tramite apposita istanza di voltura da parte dell'interessato e consiste nel trasferire la titolarità del provvedimento, non dà luogo ad un nuovo provvedimento, ma 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 non viene effettuato nel caso Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

5. Lo stato legittimo degli immobili è definito al comma 2 dell'art. 9 - bis del D.P.R. 380/2001, non costituiscono difformità allo stato legittimo le tolleranze costruttive definite all'art. 34 – bis del D.P.R. 380/2001 e all'art. 198 della L.R. 65/2014. Non costituiscono altresì difformità edilizie tutte le opere realizzate e riconducibili ad interventi classificati come "attività edilizia libera" ai sensi dell'art. 136 della L.R. 65/2014.

6. Nel caso in cui la sanatoria edilizia o paesaggistica non sia ottenibile perché le opere, al momento della presentazione dell'istanza, non sono conformi in quanto incomplete, è comunque possibile presentare istanza di sanatoria con previsione delle opere di completamento necessarie a conseguire la conformità dell'intervento alle norme urbanistico-edilizie. In tale caso l'Amministrazione comunale, esaminata l'istanza, intima l'esecuzione delle opere di completamento, assegnando un congruo termine ed a conclusione delle medesime, previa trasmissione della documentazione fotografica e di relazione asseverata da parte di tecnico abilitato dell'avvenuta esecuzione delle opere, rilascia il titolo in sanatoria.

7. Ai fini della verifica dello stato legittimo, si considera la data nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo e cioè:

- a) per gli edifici fuori dal centro abitato quelli realizzati anteriormente alla entrata in vigore del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 113 del 08.09.1957 (D.I. n. 3908 del 13.08.1958);
- b) per gli edifici nel centro abitato quelli realizzati anteriormente al Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n.23 del 14.05.1936 (omologazione M.LL.PP. del 12.06.1936).

La prova circa il tempo di ultimazione delle opere 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.

7. In considerazione della necessità di disciplinare l'evenienza di elaborati tecnici e grafici che contengono errori, e con essa le correlate rettifiche che si rendono necessarie su atti e/o titoli abilitativi rilasciati e/o depositati, è indispensabile individuare i criteri per procedere alla correzione dei suddetti atti che risultano interessati da errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere non rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. 65/2014. La rettifica di errori materiali può avvenire esclusivamente nel caso in cui sia dimostrato, in maniera inequivocabile ed oggettiva, che trattasi di errore di rappresentazione grafica e/o di rilievo dello stato dei luoghi. In tal caso, in sede di presentazione di nuova istanza, segnalazione o comunicazione edilizia dovrà essere allegata documentazione che attesti in maniera inequivocabile e certa che trattasi di mero errore materiale di rappresentazione, dovrà inoltre essere dimostrato che tutti gli interventi edilizi eseguiti sulla base degli elaborati viziati da errore materiale grafico e/o di rilievo mantengono, in ogni caso, i presupposti per la loro realizzazione anche a seguito della correzione dell'errore, con specifico riferimento ai requisiti igienico-sanitari ed alla conformità alle disposizioni normative nazionali, regionali ed agli strumenti urbanistici vigenti al momento della materializzazione dell'errore.

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 da parte degli organi preposti, il proprietario dell'immobile può depositare dichiarazione sostitutiva di atto notorio, corredata da documentazione fotografica, attestante lo stato di inagibilità.

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 del deposito di

nuova attestazione asseverata di agibilità di cui all'art.24 del DPR 380/2001 e art.149 L.R. 65/2014.

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

1. L'applicazione del contributo di costruzione riferito agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione è definito nell'"ALLEGATO 2" (Regolamento per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione) del presente regolamento.

2. Ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di cui all'articolo 188, comma 2, lettera b), della L.R. 65/2014 si considerano gli edifici unifamiliari aventi superficie complessiva (SCom) pari o inferiore a mq 95, e che mantengano la loro indipendenza strutturale e funzionale anche nella configurazione modificata dall'intervento edilizio (dalle fondazioni alla copertura risultino completamente autonome).

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;

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 7 (sette) giorni dall'inizio di questi ultimi, la documentazione prevista per il rilascio del titolo abilitativo qualora dovuto, in tali ipotesi non si applicano le sanzioni per la tardiva presentazione del titolo abilitativo.

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 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 della L.R. 1/2015.

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.

Capo I - Norme procedurali 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, 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. 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. La comunicazione di fine lavori, con o senza variante finale, può essere presentata entro i successivi quindici giorni Fermo dalla data di ultimazione lavori, la mancata comunicazione nei termini suddetti è soggetta all'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'articolo 94.

Art. 15 - Occupazione di suolo pubblico;

1. Per la regolamentazione in materia di occupazione di suolo pubblico si rimanda allo specifico atto "Regolamento per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche" laddove sono indicate anche le modalità di presentazione delle istanze da indirizzare all'Ufficio Tributi o all'Ufficio di Polizia Municipale qualora si tratti di cantieri edili.

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. Il materiale rinvenuto è rimosso e smaltito 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 rinvenimento 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. Nel corso di realizzazione delle opere si dovrà evitare di recare danno o molestie a terzi, con particolare riferimento ai fabbricati vicini ed ai passanti. Ogni lavorazione dovrà evitare il superamento dei 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 la preventiva 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. 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.

2. Sarà ordinata l'immediata sospensione dei lavori quando:

- 1) le opere contravvengono le leggi sovraordinate, agli strumenti urbanistici vigenti, al 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. fatto salvo quanto disposto ai commi 1 e 2 dell'art.143 della L.R. 1/2015;

- 2) non sia stato nominato il direttore dei lavori, le dimissioni del medesimo comportano l'immediata sospensione dei lavori sino a nuova nomina;
- 3) Il Permesso di Costruire sia stato ottenuto o la S.C.I.A. sia stata asseverata in base ad elaborati grafici e descrizione dello stato attuale non corrispondenti al vero.

L'ordine di sospensione lavori sarà notificato agli interessati e conseguentemente adottati i provvedimenti disposti dalla vigente legislazione. Durante il periodo di sospensione dovrà essere garantita la custodia del cantiere.

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

1. Nella proposta progettuale, allegata alle richieste, segnalazione e comunicazioni, il progettista 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 titolo abilitativo ed i relativi elaborati allegati nonché ulteriore documentazione prevista dalle vigenti disposizioni di legge. La gestione 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;
- gli estremi del titolo abilitativo;
- il proprietario
- il committente;
- l'impresa o le imprese esecutrici (denominazione e codice fiscale);
- 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 del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (in materia di sicurezza);
- il nome del direttore di cantiere;

Nel caso di appalti pubblici, devono essere rispettate le indicazioni previste dalle normative sovraordinate.

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 particolari 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 ed eventuali tolleranze;

1. Durante l'esecuzione dei lavori hanno diritto di accedere al cantiere gli organi deputati al controllo dell'attività edilizia 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.

2. In relazione alle tolleranze costruttive ed esecutive si fa riferimento all'articolo 34-bis del D.P.R. 380/2001 ed all'art. 198 della L.R. 65/2014.

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. Nell'allestimento dei cantieri si dovranno prevedere soluzioni funzionali 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 rendano inutilizzabili marciapiedi senza la previsione di percorsi pedonali alternativi.

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.

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 27 - Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici;

1. Per gli edifici a destinazione d'uso abitativa in caso di intervento edilizio si fa riferimento agli standard previsti dal Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 come modificato dal Decreto Ministeriale 9 giugno 1999 ed in aggiunta a quanto previsto dai punti successivi:

Classificazione dei locali

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento i locali si dividono nelle seguenti categorie:

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;

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;

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;

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;

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.

Caratteristiche dei locali di Categoria A

Le dimensioni minime dei locali di Categoria A1 non devono essere inferiori a:

- mq. 14 per soggiorno e camere da letto per due persone,
- mq. 9 per camere da letto per una persona;
- mq. 9 per ogni altro vano utile.

I locali di cat. A non possono avere accesso diretto da servizi igienici, fatta eccezione per camere da letto.

Ogni alloggio deve essere dotato di un locale soggiorno di almeno 14 mq. 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.

L'altezza netta dei locali di categoria A1 con solaio 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. 2,00.

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.

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 ml.1,50 in corrispondenza del punto cottura e della zona lavaggio, i pavimenti dovranno essere impermeabili.

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 o pranzo 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. L'altezza minima dei locali di categoria S1 non deve essere inferiore a m. 2,40.

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. Nei pubblici esercizi di nuova realizzazione qualora devono essere previsti servizi igienici gli stessi devono essere divisi per uomini e donne e disimpegnati dal locale principale.

Caratteristiche dei locali di Categoria S2

I locali di Categoria S2, ad eccezione delle centrali termiche, possono ricevere luce ed aria dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi e devono avere un'altezza minima di m. 2,40, derogabile in caso di realizzazione di locali accessori su edifici esistenti fino ad un minimo di m. 2,20, esclusivamente nel caso in cui non si verificano contrasti con specifiche normative di settore (a titolo puramente esemplificativo normativa antincendio). Per i locali adibiti al ricovero di animali sono ammesse anche diverse prescrizioni, previo parere dell'azienda unità sanitaria locale, in relazione alle diverse tecniche di allevamento e alle consuetudini agricole sempreché conformi alle disposizioni regionali. I muri dei locali destinati 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 nel caso di magazzini, laboratori speciali, adibiti a lavorazioni o a deposito di materie putrescenti o dannose e moleste.

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, i ripostigli e i locali macchine possono essere senza aria e luce diretta. Le disposizioni di cui ai precedenti paragrafi non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali o alle scale occasionali realizzate per accedere a soffitte, scantinati, soppalchi e simili.

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 circonda 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. Qualora destinati a locali di

categoria A2 dovranno rispettare i requisiti aero-illuminanti previsti nel presente articolo.

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.

Piani terra di edifici di nuova costruzione

I locali di Categoria A e S, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolati dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno 20 cm o da solai le cui caratteristiche siano protette negli sbocchi all'esterno, con griglie metalliche, in cotto o in cemento,

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

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 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.

Sottotetti

I sottotetti qualora praticabili non possono essere destinati altro che a locali compresi nella categoria S3.

I vani sotto la falda del tetto, comprese le intercapedini di isolamento, non debbono avere lucernari e/o abbaini di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,80 ogni 20 mq. di superficie.

I sottotetti possono essere destinati ad abitazione a condizione che l'altezza utile media sia non inferiore a m. 2,70 (m. 2,40 per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente) e l'altezza minima non sia inferiore a m. 2,00. Le misure e i rapporti di illuminazione dovranno corrispondere a quelli previsti dall'articolo 30. Sono fatte salve le diverse disposizioni per i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010 (Norme di recupero abitativo dei sottotetti).

Abitazioni rurali e locali per l'allevamento e il ricovero degli animali

Le case rurali e gli annessi agricoli e manufatti per il ricovero animali, come definiti e individuati dalle vigenti disposizioni, oltre a corrispondere a quanto disposto dal presente regolamento dovranno essere conformi alle prescrizioni delle norme igienico-sanitarie e alle altre vigenti disposizioni legislative nazionali, regionali e regolamentari esistenti in materia.

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle disposizioni contenute dalle leggi di settore vigenti in materia.

Camini e canne fumarie

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 statali e regionali vigenti in materia. In particolare, per quanto attiene l'altezza del camino/canna fumaria rispetto alla quota di sbocco sulla copertura.

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:

- a) il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
- b) in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
- c) 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.

Migliorie igienico-funzionali ai fabbricati esistenti

Fatto salvo quanto previsto all'art. 10 comma 2 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, relativamente agli immobili realizzati in data antecedente all'entrata in vigore del DM 18 luglio 1975, e al comma 2-bis del predetto decreto relativamente agli immobili di interesse culturale di cui al D.Lgs 42/2004, per gli interventi su unità immobiliari, ricadenti nei tessuti storici (centro storico e aggregati storici del territorio aperto) e nei beni storici architettonici (BSA) censiti negli atti di governo del territorio, destinate a civile abitazione è ammessa deroga ai rapporti di aereo-illuminazione fino al limite di 1/12 senza parere dell'azienda unità sanitaria locale.

Per quanto riguarda le altezze interne, i rapporti aeroilluminanti, la ventilazione naturale e la superficie minima dei vani è ammessa deroga alle disposizioni contenute nel presente regolamento previo parere favorevole dell'azienda unità sanitaria locale.

2. 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) gli edifici a più piani sono dotati di una scala se la superficie coperta da servire è 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 ml. 1,20 e avere un numero di pedate limitato e larghezza 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 ml.;
- c) i pianerottoli intermedi devono avere una profondità minima uguale alla larghezza della scala, mentre i pianerottoli di arrivo non devono essere inferiori a ml. 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 ml. 1,40 e profondità minima dei pianerottoli intermedi e di arrivo, rispettivamente di ml. 1,40 e di ml. 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 ml. 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 ml. 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 devono avere pendenza costante;
- f) le rampe sono dotate di parapetto e corrimano; il parapetto ha un'altezza minima di ml. 1,00; il corrimano è di sezione tale da assicurare una presa efficace e deve essere posto a un'altezza compresa fra ml. 0,90 e ml. 1,00;
- g) 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;
- h) 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;
- i) nessuna delle parti che racchiudono uno spazio dovrà presentare sporgenze pericolose per chi si muove all'interno;
- j) i parapetti degli elementi di contenimento degli spazi esterni dovranno avere un'altezza non inferiore a ml. 1,10;
- k) 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 ml. 1,20;
- l) i parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale;
- m) nelle finestre a tutta altezza i parapetti dovranno avere un'altezza non inferiore a ml. 1,10;

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

3. 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.

4. Parcheggi privati. I nuovi posti auto ad uso privato sono realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) i box singoli hanno dimensione interna minima ml. 3.00 x 5.00;
- b) i posti auto senza delimitazione muraria, interni o esterni all'edificio, hanno dimensioni minime di ml. 2.50 x 5.00;
- c) le rampe di accesso ai posti auto non devono avere una pendenza superiore al 10% e devono essere realizzate in modo da impedire che il veicolo durante l'immissione o l'uscita dall'accesso non sostenga sulla carreggiata;
- d) le corsie di manovra interne agli edifici hanno ampiezza non inferiore a ml. 5.00;

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;

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.

I posti auto, qualora la normativa faccia riferimento ad essi, sono accessibili singolarmente e sono dotati di adeguati spazi di manovra.

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;

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.

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 e al vigente strumento di pianificazione urbanistica, in particolare agli articoli 6,7 e 8 delle N.T.A. del Piano Operativo.

2. Salvo diverse disposizioni contenute nella predetta disciplina, 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 ml. 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 ml. 3, salvo costruzioni in aderenza;
- b) Distanze dai confini di proprietà e/o di zona: distanza minima di ml. 5, e comunque pari alla metà dell'altezza dell'edificio ove questa sia maggiore di 10 ml. 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 le modalità previste nel vigente strumento urbanistico. Sono fatti salvi eventuali allineamenti impartiti con prescrizioni tecniche contenute nel

titolo abilitativo nonché eventuali specifiche indicazioni del Piano Operativo, come pure eventuali prescrizioni particolari degli Enti di gestione preposti.

4. 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.

5. 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.

6. Gli impianti di energia rinnovabile a terra (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;

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

8. All'interno dei centri abitati, nei casi non normati dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione, la distanza da rispettare in tutti gli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia e nuova edificazione, nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifica della sagoma, è di ml. 5,00 dal confine stradale, per le recinzioni o muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza di altezza inferiore o uguale a ml. 1,50 la distanza è di almeno ml. 1,50 dalla carreggiata.

9. Le distanze sopra descritte possono essere derogate a misure inferiori 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.

10. Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 e quanto stabilito dal vigente strumento urbanistico.

11. 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 distanza di ml. 3,00 dal confine, anche se sullo stesso è presente un muro divisorio.

12. 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. 500,00 dai centri abitati.

Art. 29 - Dotazioni impiantistiche

1. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di idonei impianti per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei reflui, per l'approvvigionamento di energia elettrica e per il riscaldamento, nel rispetto delle norme di settore che regolano le diverse materie e delle disposizioni che seguono.

2. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile, attinta, salva dimostrata impossibilità tecnica, dall'acquedotto pubblico, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare. Nel caso in cui l'approvvigionamento non avvenga dall'acquedotto pubblico dovrà essere dimostrata la potabilità dell'acqua prima dell'utilizzo.

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

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

5. Nelle nuove costruzioni o negli interventi di demolizione e ricostruzione deve essere installata una doppia rete idrica per consentire un eventuale utilizzo di acqua priva delle caratteristiche di potabilità per usi diversi dal consumo umano, come definito dal DLgs 31/2001.

6. Ogni edificio deve essere provvisto di impianto elettrico conforme alla vigente normativa in materia (L. 46/1990 e DM 37/2008) e allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, salvi i casi in cui il

fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

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

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

9. Per la progressiva riduzione delle emissioni in atmosfera da scarichi di impianti termici civili, è fatto obbligo di adozione di impianti termici centralizzati con contatore di calore a contabilizzazione separata/risparmio energetico nelle seguenti casistiche:

a) realizzazione di nuovi edifici con più di 10 unità abitative;

b) interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti l'adeguamento o la realizzazione di impianti di riscaldamento che interessino edifici nella loro interezza, ovvero più di 5 unità immobiliari con destinazione d'uso abitativa. In tali casi possono essere adottati, in alternativa, impianti termosingolo con caldaie di nuova generazione, a bassa emissione in classe 5 della norma UNI EN 297.

10. Negli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di superfici esistenti o la nuova edificazione è obbligatoria l'adozione di impianti termici in classe 5 della norma UNI EN 297.

11. Ciascun edificio deve essere dotato di distinti impianti atti a garantire la raccolta delle acque piovane e di quelle reflue (nere o saponose), ovvero risultanti da utilizzi che ne compromettano la naturale purezza, il loro convogliamento alla pubblica fognatura secondo le modalità e disposizioni previste dal gestore.

12. L'impianto di raccolta delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura.

13. Nella realizzazione di nuovi edifici, anche con demolizione e ricostruzione, deve essere garantito il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, cassette per scarico wc e similari), oppure a dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi, salvo i casi in cui si presentino condizioni di dimostrata impossibilità.

14. Gli impianti di smaltimento delle acque reflue, qualora necessari, devono garantire il rispetto delle prescrizioni e dei requisiti definiti soggetto competente alla gestione della pubblica fognatura nonché qualora non recapitanti in pubblica fognatura devono essere rispondenti alla normativa vigente in materia di scarichi.

15. Nei casi d'adozione d'impianti di aereazione artificiale oppure di aria condizionata, l'impianto deve tenere conto della destinazione d'uso dei locali, con particolare riferimento ai suoi livelli di rumorosità e igienici.

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 non consente l'adeguata illuminazione naturale;

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 e 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, 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:

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

- b) 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;
 - c) 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 100, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.
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, può essere ammessa, quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto secondo quanto stabilito all'art. 27 del presente regolamento.
7. Nei locali aperti al pubblico e destinati ad esposizione e vendita, 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.
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 di mq. 32,00 e 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 Giunta 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 e del contributo commisurato al costo di costruzione;
- "ALLEGATO 5" (Regolamento per l'applicazione di premialità per interventi in campo energetico e ambientale);
- 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 Operativo e 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 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. SALUBRITA'. 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. 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 SECCHENZA. 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'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa;

1. Si rinvia 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

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. 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.

Non è consentita l'asfaltatura o la pavimentazione di strade bianche private o vicinali in ambito extraurbano, 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 dei vigenti strumenti di pianificazione;

Art. 41 Aree per parcheggio

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 desolatori. Nelle medesime aree sono previste piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti.

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

La realizzazione di manufatti per la schermatura di posti auto all'aperto, quali tettoie, pensiline, grigliati e simili, se ammessa dagli atti di governo del territorio, deve essere realizzata con materiale leggero nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) i parcheggi e le relative strutture di schermatura non devono essere adibite ad altra funzione che il parcheggio ed il riparo degli automezzi, salvo la possibilità, per le localizzazioni interne alle zone produttive e in altre zone (ad esclusione dei tessuti storici, dei BSA e delle relative aree di pertinenza), se valutate compatibili dalla commissione edilizia/paesaggistica, con il contesto ambientale e paesaggistico di riferimento, di sfruttare le superfici di dette tettoie per la produzione di energia da fonte solare, ai fini del risparmio energetico;
- b) le strutture debbono essere comunque progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
- c) i singoli posti auto non devono essere delimitati da murature o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi;
- d) la schermatura del posto auto deve essere limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di ml 6,00 di lunghezza;
- e) la schermatura realizzata con pannelli solari e/o fotovoltaici non deve essere continua ma separata fra un autoveicolo e l'altro;
- f) la superficie complessiva della schermatura, misurata in proiezione orizzontale, non può mai eccedere la metà della superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio cui è asservita, fatte salve disposizioni più restrittive dettate dagli strumenti urbanistici comunali.

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.

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.

Art. 44 Passi carrai ed uscite per autorimesse

1. Per le rampe dei parcheggi privati valgono le prescrizioni dell'art.28 comma 4 lettera c).

2. L'eventuale cancello a protezione della proprietà dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi.

3. Dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione

Art. 45 Occupazione degli spazi pubblici o di uso pubblico

1. **NORME GENERALI.** Tutte le occupazioni soggette ad attività edilizia libera dovranno rispettare la normativa in materia di sicurezza, prevenzione incendi, abbattimento barriere architettoniche, le disposizioni del Codice della Strada, e non dovranno essere di impedimento alla circolazione veicolare, ciclabile e pedonale, garantendo una larghezza minima del percorso pedonale di almeno mt. 1,20 (nelle zone di rilevanza storico-ambientale). Riguardo al rispetto del Codice della Strada ed in particolare alle disposizioni dell'articolo 20 (Occupazione della sede stradale) deve, comunque, essere acquisito il parere della Polizia Municipale.

L'occupazione di spazi pubblici o di uso pubblico potrà avvenire solo dopo il rilascio, da parte dell'Ufficio competente, della concessione di occupazione del suolo pubblico, nelle forme e nei modi stabiliti dall'apposito "Regolamento per l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria" (approvato con D.C.C. n. 65 del 23.12.2020. modif. con D.C.C. n. 4 del 30.01.2023); le presenti disposizioni integrano tale regolamento.

2. **ATTREZZATURE ESTERNE DI CARATTERE PRECARIO, ARREDI DI PERTINENZA DI ESERCIZI COMMERCIALI.** Le attrezzature esterne di carattere precario e gli arredi di pertinenza di esercizi commerciali, collocati su suolo pubblico o di uso pubblico, devono avere carattere di provvisorietà, in quanto mantenibili in sito sino alla scadenza della concessione d'uso del suolo pubblico. Tali elementi dovranno possedere requisiti di agevole amovibilità.

3. **ARREDI DI BAR ED ESERCIZI DI RISTORAZIONE.** Nelle piazze e nelle zone pedonali e lungo i percorsi pedonali è ammessa l'occupazione di suolo con arredi di bar ed esercizi di ristorazione. Le occupazioni con arredi di pubblici esercizi dovranno essere omogenee per superficie degli spazi e per caratteristiche dei materiali. L'occupazione dovrà avvenire secondo i criteri enunciati nel predetto Regolamento per l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria.

Tavoli, sedie, ombrelloni, fioriere e pedane dovranno essere di forma semplice e lineare, coordinati nei materiali, nel colore e nello stile ed in sintonia con l'assetto cromatico degli edifici adiacenti, e rispondere alle seguenti caratteristiche formali:

- i tavoli, le panche e le sedie dovranno essere realizzati preferibilmente in materiale naturale quale legno o in metallo verniciato opaco. In caso di impiego di materiale plastico, gli arredi dovranno risultare, per caratteristiche, colori e finiture, in sintonia con il contesto di inserimento. E' comunque escluso l'uso di colori accesi e/ fluorescenti (rosso e tinte derivate, giallo, verde brillante, colori lucidi e/o riflettenti);
- gli ombrelloni dovranno avere struttura prevalentemente lignea o metallica e tenda parasole in tinta unita, di materiale non lucido (avorio, grigio, tortora e colori simili), le dimensioni dovranno essere adeguate alla occupazione concessa. Non sarà ammessa la stampa di scritte, simboli e pubblicità sulla tenda parasole e sugli ombrelloni;
- l'uso di fioriere è consentito a corredo di ingressi o vetrine di esercizi commerciali, a .delimitazione di

arredi esterni (tavolini sedie, ombrelloni, ecc.) sempreché non sia di impedimento o di intralcio alla circolazione (stradale, pedonale, ciclabile), e nel rispetto della normativa sulle barriere architettoniche e del Codice della Strada. Le fioriere dovranno essere in cotto, legno o ferro e anche in materiale plastico innovativo di colore scuro, di dimensioni contenute ed altezza massima di cm. 120; dovranno avere requisiti di amovibilità. Il verde dovrà essere conservato in un decoroso e confacente stato di manutenzione;

- gli elementi di delimitazione laterali dovranno essere realizzati con pannelli modulari di vetro, per un'altezza massima dal piano di calpestio di cm 140; tali pannelli dovranno essere in vetro temperato/stratificato di sicurezza; dovranno essere realizzati utilizzando un'intelaiatura in legno del medesimo colore delle fioriere. In alternativa potranno essere realizzate ringhiere in ferro di colore scuro schermate da fioriere. Non sono consentite chiusure verticali più alte di cm 140;
- le pedane al suolo, a copertura delle pavimentazioni esistenti, potranno avere altezza non superiore a cm. 40, con un'estensione non maggiore di mq 70 e comunque dovranno essere proporzionate allo spazio del contesto di inserimento. Le stesse dovranno avere rampe o altri elementi di raccordo che consentano il superamento dei dislivelli e siano conformi alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche (l'eventuale scivolo di raccordo dovrà essere realizzato all'interno dell'area concessa). Le pedane dovranno essere facilmente amovibili e appoggiate semplicemente al suolo. Il loro impiego è consentito solo qualora la pendenza del suolo sia superiore al 6% o sia caratterizzata da continui dislivelli. Le pedane devono essere realizzate con struttura modulare facilmente smontabile; non sono consentite pavimentazioni o rivestimenti in moquettes, stuoie, linoleum; non è consentito l'ancoraggio a terra delle strutture che danneggi la superficie della strada o della piazza o del sedime; non devono interferire con gli elementi dell'arredo urbano esistenti, né impedire l'accesso ad eventuali caditoie e chiusini presenti; non devono eccedere dalle dimensioni dall'area autorizzata;
- i portarifiuti e menu sono ammessi con altezza max 140 cm per la collocazione e l'occultamento di portarifiuti o utilizzati come piani di appoggio realizzati in metallo, possibilmente coordinato con l'altro arredo. La lunghezza di tali elementi non potrà essere complessivamente maggiore di ml 2;
- Le bacheche, sono consentiti nel numero massimo di 2 per ogni attività, realizzate in legno o in lamiera con bordi arrotondati, dovranno essere preferibilmente integrati con l'arredo..
- i corpi illuminanti possono essere posizionati, compatibilmente con le caratteristiche della zona e con la viabilità pedonale, all'interno del perimetro delle aree occupate, purché realizzati a norma di legge e che non comportino attraversamenti con cavi aerei o sopra la pavimentazione esterna al perimetro dell'area autorizzata. In ogni caso, deve essere evitato un illuminamento che produca fenomeni abbagliamento in direzione delle abitazioni, delle aree a transito pedonale o delle zone di traffico veicolare.

Tutti gli elementi di arredo e a supporto dovranno essere omologati e a norma di legge e collocati entro lo spazio concesso per l'occupazione, e non dovranno intralciare o causare disturbo alla percorribilità pedonale e in generale alla circolazione.

4. CHIOSCHI E DEHORS SU SUOLO PUBBLICO. L'installazione di chioschi e dehors su suolo pubblico è disciplinata dai vigenti strumenti di pianificazione e dall'atto di approvazione del *Regolamento locale di igiene in materia di alimenti e bevande* (anno '98), al quale si rimanda, nel rispetto del citato *Regolamento per l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria*.

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 non sia economicamente sostenibile 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.

Art. 48 Servizi igienici pubblici

1. I manufatti ad uso servizi igienici pubblici, nel rispetto del Piano Operativo, possono essere previsti nei parchi pubblici, all'interno di autorimesse pubbliche, nelle aree 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 Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico

1. Le aree pubbliche o di uso pubblico devono essere mantenute in opportuno stato di manutenzione, pulizia e decoro da parte dell'Ente proprietario o gestore.

2. Compatibilmente con l'estensione e la funzione dell'area, i giardini pubblici e di uso pubblico devono essere resi accessibili e funzionali mediante l'installazione di idonee attrezzature e impianti. Tale tipo di installazioni, come le nuove realizzazioni di aree a verde pubblico attrezzato, ricadenti all'interno dell'ambito del Centro Storico, sono soggette al rilascio del titolo abilitativo previsto dalle norme di settore con esclusione degli interventi previsti di ordinaria manutenzione sugli arredi esistenti.

3. Nelle aree verdi pubbliche è consentito l'abbattimento di individui arborei per ragioni di pubblica incolumità, cattive condizioni fito-sanitarie o conclusione del ciclo vitale, o quando l'apparato radicale sia causa di danno grave o dissesti di pavimentazioni o opere murarie, previa istruttoria tecnica dell'Ufficio competente. Gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti con almeno uguale numero di nuovi individui arborei di specie preferibilmente autoctone o appartenenti alla flora tipica locale, da reimpiantare anche in posizione diversa dall'originale. Tali interventi, sono soggetti al rilascio del titolo abilitativo previsto dalle disposizioni vigenti.

4. Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione del verde si rimanda alle *Linee guida per la corretta gestione pubblica e privata del verde urbano, periurbano ed extraurbano*, approvate dall'Unione dei Comuni con D.C. n. 50 del 04.11.2021, in particolare ai seguenti paragrafi: Messa a dimora di alberi, Potatura di alberi, Alberi monumentali.

5. Nelle aree pubbliche (piazze, strade, viali) è consentita la piantumazione di alberature preferibilmente di specie autoctone o appartenenti alla flora tipica locale. Tale tipo di interventi sono eventualmente soggetti al rilascio del titolo abilitativo previsto dalle disposizioni vigenti. In caso di opere di nuova pavimentazione di marciapiedi, o interventi di sistemazione stradale, andranno adottati tutti gli accorgimenti per la tutela delle alberature, garantendo che al piede dell'albero rimanga una zona di rispetto non pavimentata, e comunque filtrante, all'intorno del raggio di almeno 0,50 ml se circolare e di lato di almeno 1,00 ml se quadrata.

6. Le alberature lungo i percorsi viari e pedonali dovranno essere mantenute in buono stato e reimpiantati gli individui arborei mancanti, provvedendo alla ricomposizione dei filari con individui arborei della medesima specie, ad eccezione dei casi documentati di incompatibilità fito-sanitarie, o altri impedimenti di carattere tecnico da documentare.

7. Per ragioni di pubblica incolumità è consentito l'abbattimento urgente di individui arborei in cattive condizioni fito-sanitarie, provvedendo al successivo reimpianto di alberi della medesima specie o, in caso di specie non autoctone, con altre di specie caratteristica locale ad eccezione dei casi documentati di incompatibilità fito-sanitarie o di giardini storici, o altri impedimenti di carattere tecnico da documentare.

8. Le strade, le piazze, i percorsi pubblici o di uso pubblico devono essere pavimentate con materiali idonei, tali da garantire il corretto transito dei veicoli e la percorribilità pedonale, e devono essere sagomate in modo da favorire il regolare deflusso e convogliamento delle acque meteoriche, evitando così il formarsi di ristagni.

9. In caso di rifacimento di pavimentazioni o di creazione di nuovi marciapiedi, i lavori dovranno essere eseguiti tenendo conto della normativa sul superamento delle barriere architettoniche. I materiali da utilizzare dovranno prioritariamente essere scelti tra i materiali connotativi dell'ambito urbano storicamente consolidato.

10. E' vietata la copertura di pavimentazioni stradali tradizionali o marciapiedi con manti cementizi o conglomerati bituminosi. E' altresì obbligatoria la corretta manutenzione di quanto esistente, la sostituzione con materiale analogo o l'eventuale rifacimento utilizzando i materiali connotativi dell'ambito urbano storicamente consolidato.

11. In caso di interventi di manutenzione o nuova posa di rete di sottoservizi, la pavimentazione dovrà essere ripristinata alle condizioni originarie dall'esecutore dei lavori. I punti di accesso, le camere d'ispezione e le tombinature dovranno adeguatamente inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione. Le aziende erogatrici di pubblici servizi, prima dell'esecuzione dei lavori, dovranno ottenere concessione alla manomissione e occupazione di suolo pubblico.

12. Le linee aeree e le palificazioni di supporto, la segnaletica stradale e le indicazioni pubblicitarie non devono costituire limitazioni alle condizioni di accessibilità degli spazi pubblici, né disturbo visivo di edifici monumentali.

Art. 50 Recinzioni di spazi pubblici o di uso pubblico

1. Gli spazi 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 competente Servizio Anagrafe Affari Generali, 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, per le operazioni di potatura si 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, così come indicato ai commi 3 e 4 del predetto art. 49;

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, Disciplina Piano Operativo).

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.

3. Negli interventi di riqualificazione e di manutenzione occorre 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.

4. Qualora non in contrasto con i vincoli di tutela storica e la vigente strumentazione urbanistica, 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.

5. 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 e sentieri 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 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.

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. Devono predisporre 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. Gli interventi edilizi minimizzano l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; le trasformazioni non devono alterare la funzionalità idraulica, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;

2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (S.C.), è garantito il

mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 35% della superficie fondiaria (S.F.).

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 e regionali e relativi regolamenti di applicazione nonché ai sensi del Regolamento del servizio idrico integrato del 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 e regionali e relativi regolamenti di applicazione nonché ai sensi del Regolamento del servizio idrico integrato del gestore.
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. 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.
4. 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;
5. Le acque bianche dovranno essere raccolte e convogliate nell'apposita rete di raccolta ove esistente oppure regimate ed allontanate in maniera tale da evitare fenomeni di erosione e dilavamento dei suoli.
6. Per quanto riguarda lo scarico delle acque di ricambio delle piscine si rimanda alle prescrizioni dell'articolo 91.
7. Per quanto riguarda lo smaltimento dei fumi si rimanda alla disciplina dell'art. 27, comma 12, e dell'art. 28, comma 12.

Art. 60 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. La raccolta dei rifiuti avverrà nel rispetto delle normative di legge e regolamentari nazionali e regionali e nel rispetto dei regolamenti approvati dal Comune di Chiusi e/o dal gestore del servizio.

Art. 61 Distribuzione dell'energia elettrica e del gas

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.
2. La realizzazione delle reti di distribuzione gas, la modifica e la connessione agli stessi deve avvenire nel rispetto delle vigenti normative di settore.

Art. 62 Concessione per la realizzazione di reti tecnologiche nel suolo pubblico

1. Le aziende erogatrici di pubblici servizi, prima dell'esecuzione dei lavori dovranno ottenere concessione alla manomissione e occupazione di suolo pubblico con le modalità e condizioni preiste nello specifico regolamento di cui all'art.15.

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 oltre 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 oltre 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 più di venti posti auto, è 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 più 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 sia adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;
 - 2) il parcheggio sia situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendano il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio;
 - 3) il parcheggio sia adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendano 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 proprietà 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 ciò comporti problemi sostanziali per il funzionamento del sistema locale di energia e comprometta la stabilità 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 già 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. E' fatto salvo quanto previsto nel Regolamento di Polizia Locale.

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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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.

- e) Nelle vie larghe meno di ml.10, la sporgenza di balconi e pensiline non potrà essere superiore a 1/10 della larghezza della strada;
2. Le altezze sono misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.
 3. 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. 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.
 4. Gli zoccoli e in genere tutte le parti basamentali degli edifici, non potranno mai occupare il suolo pubblico.
 5. Potrà derogarsi a tale disposizione solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura e ricadenti nel tessuto storico, quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al miglior inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico e architettonico.
 6. Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici dovranno avere altezza non minore di cm. 60 e essere realizzati in pietra o altro materiale resistente e impermeabile.

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. Speciale tutela del tessuto storico.

Gli interventi all'interno del Centro Storico di Chiusi, degli Aggregati Storici dell'abitato e del territorio aperto, inoltre gli interventi nei BSA (censiti negli atti di governo del territorio), nonché negli edifici vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs.42/2004 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.

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

Negli interventi sugli edifici soggetti ad interventi conservativi e sugli spazi aperti compresi all'interno dei perimetri di cui al comma 1, fatto salvo quanto prescritto dalle NTA del Piano Operativo per le aree di pertinenza dei BSA e all' "ALLEGATO 4", sono rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) 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.);
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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 analogo;
 - Persiane in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analogo;
 - Avvolgibili e serramenti rotolanti;
- 5) 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;
 - 6) 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;
 - 7) 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.
 - 8) nelle pavimentazioni di nuova realizzazione sono impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale e/o storico;
 - 9) 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 bucatore. 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. 84 del presente regolamento.

8. Nei tessuti storici (centro storico e aggregati storici dell'abitato e del territorio aperto) e per i BSA (beni storici architettonici) censiti negli atti di governo del territorio non è consentita la realizzazione di tettoie o pensiline aggettanti.

Sugli edifici più recenti e su quelli di nuova costruzione, le tettoie e le pensiline, fatto salvo quanto prescritto dalle NTA del Piano Operativo sono ammesse alle seguenti condizioni:

- a) siano realizzate solo sulle porte di accesso e prospettanti su spazi privati;
- b) siano realizzate a falda unica o, solo nel caso di edifici produttivi, a doppia falda.

Art. 72 Illuminazione pubblica

9. 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 LL.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.
- b) diverse sono ammesse solo negli edifici esistenti, prioritariamente su ambiti non visibili dagli spazi pubblici;
- c) In ambito urbano ed extraurbano, le parabole hanno coloriture simili al manto di copertura.
- d) per quanto attiene alle antenne e parabole trasmettenti 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.

- e) 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.

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;

3. 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;

4. 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.

5. 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.

6. 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 nascondere 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 e le finestre che prospettino su strade pubbliche o su altri spazi destinati alla viabilità devono aprirsi in modo da non invadere lo spazio pubblico (a meno che la parte inferiore si trovi a altezza di almeno m. 2,30 dal filo retromarcia piede). 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 l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria" (approvato con D.C.C. n. 65 del 23.12.2020. modif. con D.C.C. n. 4 del 30.01.2023); le presenti disposizioni integrano tale regolamento:

- 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 tessuto storico, 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. 2,30 (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 tessuto storico, 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

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:

- a) 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;
- b) 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 l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria" (approvato con D.C.C. n. 65 del 23.12.2020, modif. con D.C.C. n. 4 del 30.01.2023).

Art. 77 Muri di cinta e recinzioni

1. Fatte salve le disposizioni specifiche contenute nelle N.T.A. 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 paleria 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) E' vietato l'uso di paleria in cemento e di teli ombreggianti;

- c) E' fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi e sulle attività venatorie;
- d) I muri di cinta, quando non siano in materiale originariamente previsto a faccia vista, dovranno essere intonacati al civile e tinteggiati con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante.
- e) 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 tessuto storico che fornisce indicazioni relative alle tecniche costruttive e ai materiali da impiegare è contenuta nell' " Allegato 4" al presente regolamento e negli articoli 42 e 81 N.T.A. del Piano Operativo. Le disposizioni dell'allegato suddetto prevalgono nell'ambito disciplinato su quelle eventualmente difformi del presente regolamento.

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

- 1) Lapidi e cippi commemorativi;
- 2) Muri di confine;
- 3) Scenari costruiti o dipinti;
- 4) Fontane;
- 5) Edicole sacre;
- 6) Antichi numeri civici.

3. I progetti degli interventi relativi a immobili soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa come meglio definiti dagli atti di governo del territorio, devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi (analisi storico-critica).

4. I contenuti di detta analisi storico-critica dovranno essere sostanzialmente i seguenti:

- a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
- b) analisi dell'evoluzione architettonica e edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
- c) analisi dello stato attuale con individuazione:
 - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
 - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
 - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
 - esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta;
 - esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

4. Gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria eseguiti su BSA (beni storici architettonici) censiti negli atti di governo del territorio o su immobili sottoposti alla disciplina del D.lgs. 42/2004, o della L. 394/91, o siti nei tessuti storici (centro storico e aggregati storici dell'abitato e del territorio aperto), sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

5. 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, qualora previsto, 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

1. 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

2. 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;
- 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 Q_0 e quella dispersa in presenza della serra, Q . Deve essere verificato (rif. UNI 10344 e 10349): $(Q_0 - Q) / Q_0 = 25\%$;
- 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, fatto salvo le prescrizioni contenute nelle N.T.A. del Piano Operativo, e nell'Allegato 4, l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è progettata e dimensionata in modo da minimizzare l'impatto visivo. L'impianto tecnologico (serbatoi di accumulo) dovrà essere completamente occultato, ed i pannelli dovranno essere esclusivamente nella tipologia totalmente integrata o parzialmente integrata come definita negli allegati 2-3 del D.M. 19.02.2007, nel rispetto delle disposizioni impartite nel presente articolo.

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.

4. L'installazione di impianti fotovoltaici dovrà avvenire di norma privilegiando le coperture esistenti. La realizzazione di impianti nelle parti esterne degli edifici, nelle aree di pertinenza dei medesimi o su strutture di sostegno, fatto salvo quanto indicato all'art. 41, è consentita qualora la soluzione architettonica individuata comporti il minimo impatto visivo, risulti unitaria ed estesa a tutto il fronte/facciata e/o area di pertinenza

interessati, completamente integrata per forma, inclinazione, colore trasparenza e funzionalità.

5. Fatto salvo il caso dell'installazione dei pannelli in copertura, la soluzione proposta dovrà essere sottoposta all'approvazione della commissione edilizia, qualora non ricada in zona soggetta a vincolo paesaggistici, poiché in tal caso si applica il successivo comma 10.

6. Nel caso di installazione di collettori solari o di pannelli fotovoltaici su immobili costituiti da più di quattro unità abitative (fabbricati condominiali) è inoltre obbligatoria la realizzazione di impianti centralizzati dotati di sistemi automatizzati di termoregolazione e contabilizzazione individuale del calore.

7. Nell'impossibilità tecnica di disporre in tale senso, è comunque consentito realizzare impianti autonomi, fatta salva la predisposizione di un intervento che sia compatibile con un futuro ampliamento a tutte le unità.

8. Nel caso di interventi riguardanti la posa in opera di pannelli fotovoltaici o collettori solari termici, da posizionarsi su parti condominiali dovrà essere prodotta copia della delibera o verbale di riunione condominiale attestante l'assenso alla realizzazione delle opere.

9. In ogni caso l'installazione di tali impianti nelle zone soggette al vincolo paesaggistico potrà essere effettuata a condizione che simili installazioni non alterino le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi e nel rispetto delle prescrizioni impartite dalla commissione deputata all'esame del progetto di inserimento dell'impianto, qualora essa si esprima favorevolmente.

10. Gli impianti a terra, o su strutture di sostegno, 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.

11. 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 superiore dei pannelli non è elevato dal terreno oltre 2,50 ml.

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' consentivo un unico accesso per tetto, ove sia tecnicamente possibile accedere a questo da spazi condominiali;
- d) 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".

2. 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 eventuale 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. 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.

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

2. Cortili e chiostrine a confine di proprietà

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

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

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

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

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. 19 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. Fatto salvo disposizioni specifiche più restrittive contenute nelle N.T.A. del PO, le recinzioni nelle aree urbane:

a) 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.

4. Fatto salvo disposizioni specifiche contenute nelle N.T.A. del PO, le recinzioni nelle aree extraurbane:

a) sono da evitare, salvo quanto previsto al successivo punto d), tuttavia è ammessa la recinzione delle aree strettamente pertinenti ai fabbricati residenziali in zona agricola, con siepi vive autoctone, stacciate 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 ml. 1,80. Sono preferite recinzioni vive, costituiti da piante arboree ed arbustive, alcune delle quali spinescenti, allevate in forma libera e non rigida, obbligatoria;

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, nonché la realizzazione di piccoli recinti con un'altezza massima di ml 1,80, per la custodia di animali da cortile e da compagnia;

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 ml. 1,80, 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 poter 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; 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.

- d) 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.
- e) 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.
- f) 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 Disposizioni per la salvaguardia di immobili ed aree di interesse pubblico

1. La disciplina dell'art. 52 bis N.T.A. del Piano Operativo – *Disciplina dei Beni paesaggistici* e l'Allegato 4 relativamente alla tutela dei tessuti storici, ai quali si rinvia, dettano disposizioni per la tutela di immobili ed aree di interesse pubblico e dei tessuti storici.

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;
- 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. 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;
- e) per tutte le nuove sistemazioni e per le modificazioni (sostanziali) in zone residenziali si richiede il rispetto della superficie di permeabilità di almeno il 35%;
- f) nelle zone agricole, la sistemazione e la manutenzione dei giardini e delle aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno privilegiare il ripristino del significato che il mondo vegetale rivestiva per la

cultura abitativa rurale. La vegetazione circostante l'abitazione aveva la funzione non solo di decoro, ma anche di riequilibrio del microclima. Pertanto, la localizzazione delle specie arboree e arbustive deve seguire una vera e propria zonizzazione: specie sempreverdi collocate a nord, quale barriera protettiva per il fabbricato dai venti freddi dominanti, mentre verso sud le essenze caducifoglie ombreggianti durante il periodo estivo e che in inverno permettono l'irraggiamento solare del fabbricato.

2. Tutela e sviluppo del verde

negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone a verde pubblico o privato di uso collettivo e nei lotti privati di superficie superiore a 1000 mq, 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 di 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 piante 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.) dalla base del tronco.
- Le piante previste in fregio a spazi pubblici dovranno rispettare distanze dal confine tali da non determinare danni all'area pubblica (minimo m. 3).
- In tutti gli interventi di scala urbanistica e negli interventi edilizi: di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sarà 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.
- Il progetto delle sistemazioni esterne, fatte salve le richieste motivate dell'Ufficio tecnico comunale per lotti inferiori a quelli indicati dal presente articolo o per le lottizzazioni o piani di insieme, dovrà contenere una relazione tecnica illustrativa esaurientemente motivata del progetto stesso e della scelte delle essenze, redatta da tecnico abilitato.
- Analoga relazione dovrà essere prodotta per le risistemazioni o modificazioni di parchi, giardini, frutteti, resedi e simili esistenti, di ville o complessi antichi ricadenti, secondo gli strumenti urbanistici in tessuti storici o in elenchi di edifici e complessi riconosciuti di particolare valore storico o ambientale (BSA), comunque censiti dal Comune. Per questi interventi è generalmente concesso il restauro degli elementi caratteristici dell'impianto originario del giardino con ripristino delle preesistenti essenze arboree e erbacee sulla base di idonea ricerca storico-scientifica, fatto salvo quanto indicato nelle schede-norma dei BSA di cui all'allegato 01, parte integrante delle N.T.A. di PO.
- Per tutte le nuove sistemazioni di zone a verde pubblico o privato e per le risistemazioni o modificazioni di parchi, giardini etc. di cui ai precedenti punti 4 e 5 si richiede una perizia di stima sull'entità degli interventi di sistemazione effettuati e sul loro costo. Per l'importo della perizia, deve essere, prodotta all'amministrazione comunale, prima dell'inizio delle opere, idonea polizza fideiussoria incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto adempimento di quanto previsto nel progetto di sistemazione esterna.
- In tutte le aree in cui vi sono norme che prescrivono la salvaguardia della esistente dotazione di alberature di alto e medio fusto e delle sistemazioni a verde, o nel caso di essenze vegetali esistenti soggette a vincolo di conservazione da norme specifiche (elenco delle specie e delle norme) qualsiasi intervento dovrà prevedere la conservazione anche tramite sostituzione, delle essenze vegetali esistenti.
- L'abbattimento delle alberature è soggetta alla preventiva autorizzazione da parte degli enti preposti alla tutela.
- L'abbattimento degli alberi ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico o idrogeologico è soggetta alla preventive autorizzazioni.
- 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 platyphyllos* (Scop.) - Tiglio nostrale
- *Buxus sempervires* (L.) – Bosso
- *Ilex aquifolium* (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 carpinifolia* (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 lupulina (L.) 5%
- Lupulina Achillea millefolium (L.) 5% Millefoglio, achillea
- Lotus corniculatus (L.) 5% Ginestrino
- Trifolium repens (L.) 5% Trifoglio bianco

Art. 91- Opere di corredo agli edifici

1. La realizzazione delle opere a corredo degli edifici, finalizzate ad un miglior godimento dell'immobile (non riconducibili alle opere prive di rilevanza urbanistico-edilizia), se ammesse e conformi agli strumenti urbanistici, devono essere realizzate alle condizioni sotto indicate.

2. Le piscine, i campi da tennis e le altre attrezzature sportive dovranno essere realizzate nelle aree di pertinenza e, comunque, ad una distanza non maggiore di ml. 75 dall'edificio principale; la loro realizzazione non potrà apportare modifiche morfologiche delle aree in cui sono inserite che si discostino di oltre cm. 50 dalla quota originaria del terreno; le eventuali schermature e piantumazioni dovranno utilizzare specie tipiche della zona.

3. Con la realizzazione delle opere di sistemazione delle aree di pertinenza è, in ogni caso, garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 35% della superficie fondiaria (Sf).

4. La realizzazione delle opere pertinenziali qualora ricadenti in area soggetta a vincolo paesaggistico dovranno ottenere la relativa autorizzazione se dovuta.

5. Le piscine nel rispetto delle disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica devono essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la forma deve integrarsi con le geometrie degli edifici di cui è pertinenza; 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.
- per la pavimentazione dei bordi, di dimensioni contenute, dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto naturale circostante e/o nell'edificio con preferenza per quelli naturali (pietra, legno);
- per il rivestimento interno della vasca non dovranno essere utilizzati colori accessi quali per esempio l'azzurro ed il bianco, sono fatte salve le prescrizioni contenute nella Autorizzazione Paesaggistica.
- nel caso in cui la piscina venga a trovarsi in posizioni apprezzabili da con visivi panoramici, dovrà essere schermata con piante autoctone o essenze arboree caratteristiche della zona;
- 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;
- 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;
- 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 ed autorizzata dal servizio competente;
- 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.
- le strutture accessorie di servizio, quali docce, bagni, spogliatoi, dovranno essere realizzate con il solo recupero di strutture esistenti, la nuova costruzione è ammessa nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica.

6. I campi da tennis ad uso privato costituiscono pertinenza di residenze private ed attrezzature turistico-ricettive, anche di tipo agriturismo e come tali sono ammesse, allorché non comportino variazione delle

sistemazioni piano altimetriche del piano di campagna originario, di scavo e di riporto in misura superiore a ml. 0,50 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 conformità alle disposizioni degli strumenti di pianificazione, alle seguenti condizioni:

- deve essere dimostrata la 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, e comunque secondo le prescrizioni dei vigenti strumenti di pianificazione;
- ogni realizzazione deve rispettare il rapporto minimo di permeabilità dei suoli pari al 35%;
- a protezione del campo è ammessa la posa in opera di recinzioni in rete d' altezza massima ml 4,00.

7. Le verande sono realizzabili nell'ambito degli ampliamenti pertinenziali, qualora non vietati dalle disposizioni degli strumenti di pianificazione, 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 e 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.

8. Arredi esterni. Corrispondono ad elementi accessori (riconducibili alle opere prive di rilevanza urbanistico-edilizia), con carattere funzionale 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.

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 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 limitate opere con funzione di livellamento e stabilizzazione del piano di appoggio.

Devono essere strutture realizzate in materiale leggero tipo legno, ferro, od altri materiali "leggeri", comunque decorosi, caratterizzate da facile amovibilità e reversibilità. 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; sono soggetti al rispetto del Codice Civile.

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. 0,50, non possono superare le altezze massime sottoindicate misurate nel punto fisicamente più alto. Gli arredi indicati nel presente articolo sono ammessi per ciascuna unità immobiliare e nel caso di più unità immobiliari, previa accordo dei proprietari è possibile effettuare un unico locale.

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 caratterizzato da struttura leggera in legno o metallo, facilmente amovibile privo di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi o durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie, destinate a uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto. 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. L'altezza massima di queste strutture è fissata nella misura di ml.

3,10.

- Pergolato: struttura, 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. 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. La copertura con pannelli fotovoltaici è ammessa nel rispetto dell'art. 41 del presente regolamento.
- 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. 12,00, con altezza massima misurata sul punto più alto, non superiore a ml. 3,10. 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. 8,00 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, né di tettoie aggettanti oltre il limite di 8,00 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. 28, comma 12.
- Piccole serre e tunnel: strutture realizzate in metallo o in legno chiuse con materiale trasparente (vetro, metacrilato o plexiglas) appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con dimensione con 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; 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 altezza inferiore a ml. 1,00, di dimensione adeguata alla produzione di ortaggi per uso familiare.
- Recinti per cani in area urbana: Possono essere realizzate secondo le previsioni dell'art. 88, lett.c), con altezza massima 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:

- 1) alle norme di legge e di regolamento;
- 2) alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali e del presente regolamento;
- 3) alle modalità esecutive fissate nei titoli edilizi.

2. Disciplina controlli comunicazioni di inizio lavori (C.I.L. e C.I.L.A.)

I controlli delle C.I.L. e C.I.L.A. presentate sono effettuati in coerenza con le indicazioni della L.R. 65/2014.

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 del Servizio Edilizia Urbanistica.

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 è 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 - Regolamento per l'applicazione delle sanzioni in materia edilizia e paesaggistica

Allegato 2 - Regolamento per l'applicazione contributo di costruzione

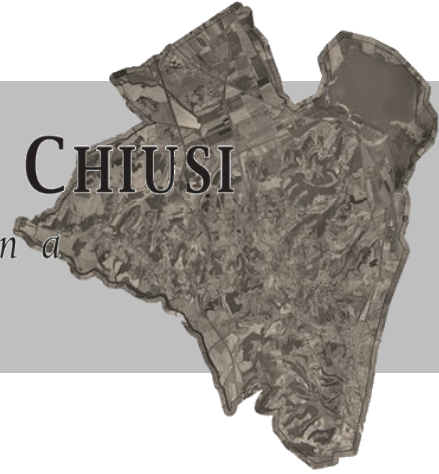
Allegato 3 - Regolamento per gli incentivi per la riqualificazione energetica ad ambientale.

Allegato 4 - Disposizioni particolari per la tutela del tessuto storico



COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena



Allegato 1

Regolamento per l'applicazione delle sanzioni in materia edilizia e paesaggistica

Indice

SANZIONI AMMINISTRATIVE IN MATERIA EDILIZIA	3
Mancata comunicazione inizio lavori/asseverata CIL o CILA (Art. 136 LR 65/2014)	3
Mancata previsione delle misure preventive e protettive per lavori in copertura (Art. 215 LR 65/2014).....	3
Fine lavori/agibilità (Art. 149 comma 3 bis LR 65/2014)	3
Sanzione amministrativa pecuniaria conseguente all'inottemperanza all'ingiunzione a demolire (Art.196 LR 65/2014).....	3
Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali (Art. 199 LR 65/2014)	3
Interventi eseguiti in assenza di SCIA o difformità da essa (Art. 200 LR 65/2014).....	4
Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni (Art. 201 LR 65/2014)	5
Regolarizzazione della SCIA o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali (Art. 203 LR 65/2014) 6	
Annullamento del Permesso di Costruire (Art. 204 LR 65/2014)	6
Interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire (Art. 206 LR 65/2014)	6
Interventi edilizi su immobili con destinazione residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985 (Art. 206 bis LR 65/2014).....	6
Accertamento di conformità in sanatoria (Art. 209 LR 65/2014)	6
Edilizia sostenibile - Mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali (Art. 220 LR 65/2014).....	7
SANZIONI AMMINISTRATIVE PAESAGGISTICA.....	8
Art.167 comma 4 Dlgs 42/2004	8

SANZIONI AMMINISTRATIVE IN MATERIA EDILIZIA

Mancata comunicazione inizio lavori/asseverata CIL o CILA (Art. 136 LR 65/2014)

Ai sensi dell'art. 136 co. 6 della L.R. 65/2014, la mancata comunicazione dell'inizio lavori oppure la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comportano la sanzione pecuniaria pari a €. 1.000,00. Tale sanzione è fissata in € 333,33 (1/3 del totale), se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Mancata previsione delle misure preventive e protettive per lavori in copertura (Art. 215 LR 65/2014)

1. La mancata realizzazione delle misure di cui all'articolo 141, comma 13, oppure la loro realizzazione difforme dalle modalità indicate nel regolamento di cui all'articolo 141, comma 15, comporta:

- a) l'irrogazione di una sanzione amministrativa pecuniaria in misura pari ad euro 9,00 per metro quadrato di prospetto, da calcolarsi sulla superficie complessiva delle facciate del fabbricato, comprese quelle rivolte su chiostre o cortili interni. Ai fini del calcolo si considerano le sole facciate sottostanti la porzione di copertura interessata dall'intervento;
- b) la prescrizione diretta a conformarsi, entro un termine da essa fissato, alle disposizioni recate dal regolamento di cui all'articolo 141, comma 15. Tale termine può essere prorogato per una sola volta su richiesta motivata del soggetto interessato.

2. La mancata ottemperanza alla prescrizione di cui al comma 1, lettera b), entro il termine in essa fissato, o in quello prorogato, comporta l'irrogazione della sanzione pecuniaria in misura doppia rispetto a quanto stabilito al comma 1, lettera a).

Fine lavori/agibilità (Art. 149 comma 3 bis LR 65/2014)

La mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità, ove dovuta, entro il termine di quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 100 a euro 500 secondo le seguenti modalità:

- Entro 1 anno dal termine per la presentazione €. 100,00
- Entro 2 anno dal termine per la presentazione €. 200,00
- Entro 3 anni dal termine per la presentazione €. 300,00
- Entro 4 anni dal termine per la presentazione €. 400,00
- Trascorsi 4 dal termine per la presentazione €. 500,00

Sanzione amministrativa pecuniaria conseguente all'inottemperanza all'ingiunzione a demolire (Art.196 LR 65/2014)

1. Nel caso di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, qualora venga accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione il comune irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra € 2.000,00 e € 20.000,00, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti.

2. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'art.193, comma 2, della LR 65/2014, è sempre irrogata nella misura massima.

3. Nelle aree non ricadenti nei casi precedenti, la sanzione si calcola in ragione di €/mq 500,00 di superficie edificata abusiva, con un minimo di € 10.000,00 fino ad un massimo di € 20.000,00. Per tutte le trasformazioni permanenti di suolo inedificato che non determinano superficie edificata, si applica una sanzione di €/mq 200,00 di suolo utilizzato, con un minimo di € 2.000,00 fino ad un massimo di € 20.000,00.

Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali (Art. 199 LR 65/2014)

1. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale, così come stabilito dall'art. 199, comma 2, della L.R. 65/2014. La sanzione pecuniaria di cui al presente articolo è in ogni caso in misura non inferiore a € 1.000,00.

2. Ai fini della determinazione della sanzione dell'opera abusiva, per gli edifici ad uso residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo e produttivo, si utilizza il seguente metodo di calcolo:

$$\text{Sanzione} = 2 \times (Vva - Vvp)$$

Vva = Valore venale attuale (ovvero il valore che l'immobile ha acquisito in conseguenza dei lavori)

Vvp = Valore venale precedente (ovvero il valore dell'immobile all'epoca precedente ai lavori abusivi)

$$Vva = Vmu \times Ve \times Te \times Sc$$

$$Vvp = Vva \times Cr$$

Vmu = Valore minimo unitario

Viene utilizzato il valore minimo al metro quadrato reperibile sull'Osservatorio del Mercato immobiliare (O.M.I.), - stato conservativo normale - in base alle seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale – Abitazioni civili o di tipo economico o ville e villini
- Commerciale - Negozi
- Terziaria - Uffici
- Produttiva- Capannoni Tipici

Il Commerciale comprende anche gli immobili a destinazione turistica, mentre il produttivo comprende anche gli immobili a destinazione rurale.

Ve = Coefficiente correttivo di vetustà dell'opera abusiva

Coefficienti di riduzione per vetustà con riferimento agli anni intercorsi tra l'esecuzione delle opere abusive ed il loro accertamento:

Fino al quinto anno compreso: 1,00

Dal sesto anno al ventesimo compreso: 1,00 - 0,01 per ogni anno

Dal ventunesimo al cinquantesimo compreso: 0,85 - 0,005 per ogni anno

Oltre il cinquantesimo: 0,70

Te = Coefficiente correttivo per tipologia edilizia

Per abitazioni unifamiliari o bifamiliari: 1,00

Per abitazioni civili plurifamiliari in genere con piccoli condomini (fino a 6 alloggi): 0,90

Per abitazioni civili plurifamiliari in genere con condomini (oltre 6 alloggi): 0,80

Altre tipologie e destinazioni: 1,00

Sc = Superficie complessiva

Superficie complessiva della porzione oggetto di sanzione determinata ai sensi dell'art. 14 del R.R.39/R/2018.

Cr = Coefficiente correttivo per tipologia d'intervento che ha condotto all'abuso edilizio

Nuova costruzione: 0,00

Interventi di ampliamento – art. 134, comma 1, lett. g): 0,05

Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva – art. 134, comma 1, lett. h): 0,30

Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa – art. 135, comma 2, lett. d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001: 0,50

3. Gli interventi che non determinano aumento della superficie utile e/o calpestabile sono soggetti al pagamento della sanzione minima in quanto non determinano aumento del valore venale.

4. L'aumento di valore di opere per le quali non è possibile adottare i parametri OMI, quali recinzioni, pensiline a sbalzo, lastricati, ecc., sarà equivalente alle risultanze di un computo metrico-estimativo delle stesse, redatto sulla base del "prezzario lavori pubblici" della Regione Toscana.

Interventi eseguiti in assenza di SCIA o difformità da essa (Art. 200 LR 65/2014)

1. L'esecuzione degli interventi ed opere di cui alle successive lettere a) e b), in assenza di SCIA o in difformità da essa comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a € 1.000,00 qualora tali interventi ed opere non risultino difformi rispetto alle norme urbanistiche o alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati o dei regolamenti edilizi.

2. I casi sono così raggruppati:

- a) gli interventi ed opere di cui all'articolo 135 comma 2, lettere a), b), c), e), e ter), h) ed i);
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d), nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001.
- c) mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di cui all'art. 135 comma 2, lettera e bis).

3. Le modalità ed i criteri di calcolo della sanzione sono analoghe a quelle di cui agli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali (Art. 199 LR 65/2014), così come i coefficienti ad eccezione dei coefficienti Cr, per il quale è invece da fare riferimento ai seguenti:

- a) Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera a): 0,85
- b) Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera b): 0,75
- c) Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera c): 0,65
- d) Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera e): 0,50
- e) Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera e ter): 0,00
- f) Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera h): 0,00
- g) Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera i): 0,00
- h) Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera d) nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001: 0,60

4. In caso di SCIA presentata in corso di esecuzione degli interventi, prima delle contestazioni, la sanzione è applicata nella misura minima pari ad € 1.000,00.

5. Nel caso di interventi di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti di cui all'art.135 comma 2, lettera e bis) eseguiti senza opere edilizie qualora il responsabile dell'abuso non provveda al ripristino nel termine assegnato, la sanzione è pari al valore venale ottenuto moltiplicando la superficie complessiva oggetto di cambio di destinazione, determinata ai sensi dell'art. 14 del D.G.R.T. 39/R/2018, al Valore minimo unitario (Vmu) come sopra definito, utilizzando la destinazione originaria. La sanzione non può essere inferiore ad €. 1.000,00 e superiore a € 5.000,00.

Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni (Art. 201 LR 65/2014)

1. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a € 1.000,00 secondo la seguente modalità di calcolo.

2. Le modalità ed i criteri di calcolo della sanzione sono analoghe a quelle di cui agli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali (Art. 199 LR 65/2014), così come i coefficienti ad eccezione dei coefficienti Cr, per il quale è invece da fare riferimento ai seguenti:

- i) Interventi ed opere di cui all'art. 136, comma 2, lettera a): 0,80
- j) Interventi ed opere di cui all'art. 136, comma 2, lettera a bis): 0,70
- k) Interventi ed opere di cui all'art. 136, comma 2, lettera a ter): 0,05
- l) Tutti i restanti interventi di cui all'art. 136 comma 2 per i quali è possibile stabilire il valore venale dell'opera abusiva: 0,90

3. Nel caso di interventi di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti di cui all'art.136 comma 1, lettera b bis) eseguiti senza opere edilizie qualora il responsabile dell'abuso non provveda al ripristino nel termine assegnato, la sanzione è pari al valore venale ottenuto moltiplicando la superficie complessiva oggetto di cambio di destinazione, determinata ai sensi dell'art. 14 del R.R.39/R/2018, al Valore

minimo unitario (Vmu) come sopra definito, utilizzando la destinazione originaria. La sanzione non può essere inferiore ad €.500,00 e superiore a € 2.000,00

Regolarizzazione della SCIA o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali (Art. 203 LR 65/2014)

1. La mancata regolarizzazione della SCIA nel termine assegnato ai sensi dell'articolo 145, comma 8 della LR 65/2014, comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria di € 516,00; in caso di SCIA sostitutiva di permesso di costruire, per gli interventi di cui all'articolo 134, commi 2, 2 bis e 2 ter, la sanzione pecuniaria è di € 1.000,00.

2. Decorsi 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, la mancata comunicazione degli estremi dell'avvenuta presentazione della variazione catastale oppure della dichiarazione che le opere realizzate non hanno comportato modificazioni del classamento comporta l'applicazione della sanzione di € 516,00.

Annullamento del Permesso di Costruire (Art. 204 LR 65/2014)

1. In caso di annullamento del permesso di costruire si applica l'articolo 38 del d.p.r. 380/2001 e s.m.i.

2. La sanzione da applicare equivale al valore venale delle opere abusivamente eseguite ed è compiuta dall'ufficio tecnico comunale o dall'agenzia del territorio, secondo la seguente modalità di calcolo: $S = Vmu \times Ve \times Te \times Sc$.

3. Le modalità ed i criteri di calcolo della sanzione sono analoghe a quelle di cui agli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali (Art. 199 LR 65/2014). La sanzione pecuniaria non può comunque essere inferiore a € 1.000,00.

Interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire (Art. 206 LR 65/2014)

1. Per l'applicazione della sanzione di cui al comma 2 dell'art. 206 della L.R. 65/2014, per opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire e/o dalla SCIA sostitutiva, ai fini della determinazione del doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, per gli edifici ad uso residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo e produttivo le modalità ed i criteri di calcolo della sanzione sono analoghe a quelle di cui agli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali (Art. 199 LR 65/2014). $S = 2 \times (Vva - Vvp)$

Interventi edilizi su immobili con destinazione residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985 (Art. 206 bis LR 65/2014)

1. Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, ai sensi dell'art. 206 bis della LR 65/2014, viene irrogata una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.

Accertamento di conformità in sanatoria (Art. 209 LR 65/2014)

Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista per il contributo di costruzione e comunque in misura non inferiore ad € 1.000,00. Rimane comunque, se dovuto, anche il contributo di costruzione. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

Il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria e la presentazione di SCIA in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune stesso, da € 1.000,00 ad € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso, come specificato di seguito, nonché del contributo di costruzione se dovuto.

Opere di cui all'art.135, L.R. 65/2014 comma 2:

- lett. a) e b): €. 1.000,00;
- lett. b): con frazionamento delle U.I e/o comportati mutamento della destinazione d'uso senza incremento di carico urbanistico: €. 2.500,00
- lett. c): €.3.000,00;
- lett. d): €. 5.164,00;

- lett. d): €. 1.500,00 qualora la classificazione dell'intervento come ristrutturazione edilizia derivi dall'esecuzione di opere esterne;
- lett. e): €. 2.500,00 + € 30,00/mc con importo massimo di € 5.164,00;
- lett. e bis): €. 3.500,00;
- lett. e ter): €. 1.000,00;
- lett. d) nei casi in cui ricorrono le condizioni di cui all'art. 10 comma 1 lett. c del DPR 380/01: €. 3.500,00 + € 50,00/mc con importo massimo di € 5.164,00;
- lett. h): €. 1.000,00;
- lett. i): €. 1.000,00.

Edilizia sostenibile - Mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali (Art. 220 LR 65/2014)

1. Il mancato raggiungimento dei livelli prestazionali che hanno consentito la riduzione degli oneri di urbanizzazione comporta il recupero degli oneri dovuti maggiorati degli interessi legali oltre all'irrogazione di una sanzione pari alla metà della riduzione applicata così come disposto dall'art. 220 co. 5 LR 65/2014.

SANZIONI AMMINISTRATIVE PAESAGGISTICA

Art.167 comma 4 Dlgs 42/2004

Il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. Per gli interventi sottoelencati il maggior profitto conseguito è stabilito convenzionalmente nel modo seguente:

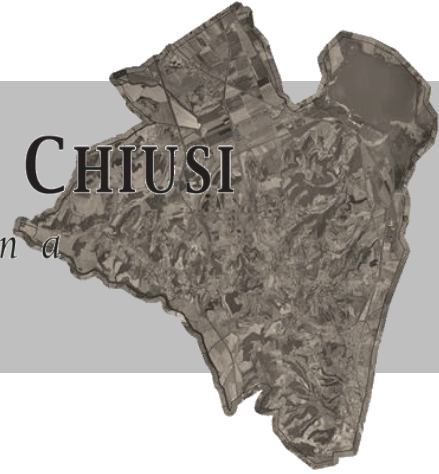
- 1) Realizzazione di logge e/o portici qualora ammissibili a sanatoria: € 1.000,00 + €/mq 30,00 oltre 10 mq;
- 2) Realizzazione di volumi tecnici qualora ammissibili a sanatoria: €/mc 25,00;
- 3) Installazione di pannelli solari, fotovoltaici o altre tipologie inerenti la produzione di energia da fonti rinnovabili su copertura esistente o a terra € 1.000,00;
- 4) Opere comportanti variazioni ad ogni singolo prospetto del fabbricato: € 400 a prospetto;
- 5) Opere comportanti variazioni alle sistemazioni esterne del fabbricato quali recinzioni, muri di confine, cancellate in genere: €/mq 20 di prospetto;
- 6) Opere comportanti variazioni alle sistemazioni esterne del fabbricato (pavimentazioni): €/mq 15,00;
- 7) Movimenti di terra connessi all'utilizzo di aree: <20 mc = € 1.000,00;
- 8) Movimenti di terra connessi all'utilizzo di aree: tra 20 mc e 100 mc = € 2.000,00;
- 9) Movimenti di terra connessi all'utilizzo di aree >100 mc = € 2.000 + 15 €/mc in più realizzato;
- 10) Per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica: €. 1.000,00;
- 11) Interventi di lieve entità non riconducibili alle casistiche sopra elencate: €. 1.000,00.

Qualora gli interventi predetti siano stati realizzati all'interno del Centro Storico (Zone A DM 1444/1968) o nei beni storico architettonici del territorio aperto o su immobili vincolati ai sensi della parte II del Dlgs 42/2004 le sanzioni sono aumentate del 50%.



COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena



Allegato 2

Regolamento per l'applicazione del contributo di costruzione

Indice

Criteri per la determinazione degli importi tabellari comunali	3
Criteri applicativi per gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione	3
Rateizzazioni.....	4
Opere a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione.....	5
Monetizzazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale non reperibili	5

Criteria per la determinazione degli importi tabellari comunali

1. Alla luce dei costi effettivi degli interventi previsti dalla programmazione delle opere pubbliche comunali in raffronto ai valori medi definiti in base alle tabelle regionali, il consiglio comunale stabilisce i criteri per la determinazione degli importi tabellari comunali del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.
2. Per i piani attuativi di iniziativa pubblica o privata è facoltà del consiglio comunale - in considerazione della molteplicità di situazioni urbane e territoriali caratterizzanti le singole aree di intervento ed in relazione alla natura ed entità delle trasformazioni di volta in volta previste - di fissare il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione in sede di approvazione di ogni singolo strumento attuativo. Il contributo fissato dal consiglio comunale può discostarsi - in riduzione o incremento - dagli importi tabellari comunali in vigore, restando comunque nei limiti di variazione percentuale fissati dalle norme regionali.
3. Gli aggiornamenti degli importi tabellari del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione sono di competenza del consiglio comunale, ove conseguenti alla ridefinizione da parte della Regione dei valori medi di riferimento o in ordine a variazioni derivanti dal raffronto con i costi effettivi degli interventi previsti dalla programmazione delle opere pubbliche. I periodici aggiornamenti correlati agli indici ISTAT nazionali relativi alle variazioni dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) sono applicati senza ulteriori atti alle istanze, segnalazioni e comunicazioni presentate successivamente al 1° gennaio dell'anno seguente (sulla base dei più recenti dati ISTAT disponibili dell'indice).

Criteria applicativi per gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

1. In applicazione delle vigenti disposizioni regionali, il contributo per oneri di urbanizzazione è sempre dovuto in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione, o che determinano, indipendentemente dalla categoria di intervento urbanistico-edilizio, un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:
 - a) aumento delle superfici utili degli edifici;
 - b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
 - c) aumento del numero di unità immobiliari.
2. Ai fini dell'applicazione del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione:
 - a) si fa riferimento ai parametri urbanistico-edilizi definiti dalle vigenti norme regionali o, in mancanza, da quelli definiti dagli strumenti urbanistici comunali;
 - b) in particolare, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 10.05.1977 n. 801, il parametro della superficie complessiva (SCom nei parametri definiti dal presente regolamento) è definito come somma della superficie utile abitabile o agibile (SU) con il 60% della superficie non residenziale o accessoria (SA);
3. Ferme restando le specifiche disposizioni dettate dalle vigenti norme regionali in materia edilizia, ai fini della determinazione del contributo dovuto per le varie fattispecie di intervento urbanistico-edilizio, si applicano i seguenti criteri:
 - a) nei casi di cui al precedente comma 1, il contributo per oneri di urbanizzazione è dovuto anche in caso di interventi comportanti incrementi di superficie non residenziale o accessoria (SA), nei soli casi in cui tali interventi determinino incremento di superficie edificabile e edificata (SE) e/o volume edificabile (VE);
 - b) per gli edifici con destinazione d'uso industriale e artigianale, il contributo relativo per oneri di urbanizzazione è calcolato utilizzando il parametro della superficie edificabile (SE);
 - c) Il contributo per il costo di costruzione è dovuto per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia, fatta eccezione per gli edifici con destinazione d'uso industriale e artigianale. Esso è calcolato:
 - per gli edifici con destinazione d'uso residenziale: 1) in funzione della superficie complessiva (SCom), di cui al precedente comma 2, per gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica; 2) in base al computo metrico estimativo (redatto in conformità con le disposizioni fissate dalla deliberazione consiliare di cui all'art. 24) per tutti gli interventi su edifici esistenti;
 - per gli edifici con destinazione d'uso diversa dalla residenza: 1) in funzione della superficie utile (SU), per gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica; 2) in base al computo metrico estimativo per tutti gli interventi su edifici esistenti.

- d) la modifica della destinazione d'uso, con o senza opere, finalizzata all'inserimento di attività di interesse privato in immobili esistenti precedentemente realizzati e/o utilizzati per attività pubbliche o di interesse pubblico, comporta, indipendentemente dalla natura ed entità degli interventi edilizi su di essi eventualmente effettuati, l'integrale corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione nella misura dovuta per gli interventi di nuova edificazione;
- e) in caso di interventi comportanti incremento del numero delle unità immobiliari, sono assoggettate al contributo solo le unità derivate. In caso di incertezza circa l'individuazione delle medesime, si considerano tali le unità più piccole, escludendo dall'applicazione del contributo la/e unità di maggiori dimensioni;
- f) la realizzazione di piscine ad uso privato comporta la corresponsione del solo contributo per il costo di costruzione, nella misura del 10% dell'importo totale delle opere da realizzarsi, comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante computo metrico estimativo. L'importo del costo di costruzione così determinato non potrà comunque essere inferiore ad €3.500,00 (importo modificato con D.C.C.41/2016).

4. Ai fini dell'esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione, consentita dalle vigenti norme regionali per "interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari", si applicano i seguenti criteri:

- a) si considerano 'unifamiliari' le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie complessiva (SCom) pari o inferiore a mq 95, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome;
- b) anche nella configurazione modificata prevista dal progetto devono permanere, oggettivamente riscontrabili, le caratteristiche tipologiche di unifamiliarietà dell'edificio;
- c) l'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume edificabile (VE) sia alla superficie complessiva (SCom) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.

5. Fermi restando i casi di esenzione disposti dalle vigenti norme statali e regionali, cui si rinvia, non sono soggetti alla corresponsione di alcun tipo di contributo:

- a) le installazioni di infrastrutture e impianti tecnologici per pubblici servizi;
- b) le attrezzature di interesse pubblico realizzate da privati o privato sociale, laddove l'avente titolo si impegni, mediante sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo - debitamente registrato e trascritto, ove la natura dell'atto lo consenta - al mantenimento della destinazione di interesse pubblico.

6. Alle istanze edilizie in itinere al momento dell'adozione dei provvedimenti comunali di determinazione o di aggiornamento degli importi tabellari relativi al contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, si applica il regime contributivo vigente al momento della presentazione.

Rateizzazioni

1. Il contributo può essere rateizzato in non più di sei rate semestrali, in tale ipotesi, gli obbligati sono tenuti a prestare al comune idonee garanzie fideiussorie.

2. Il versamento del contributo - ovvero della prima rata, in caso di rateizzazione - deve avvenire:

- a) prima del ritiro del titolo abilitativo rilasciato, in caso di permesso di costruire;
- b) al momento della presentazione, in caso di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) scia o di comunicazione di attività edilizia libera onerosa.

3. La rateizzazione del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, di cui al comma 1, non presuppone alcun atto di assenso da parte del comune. All'atto dell'inoltro della pratica edilizia l'interessato comunica la sua intenzione di avvalersi della rateizzazione.

4. In caso di rateizzazione l'interessato procede direttamente al versamento della prima rata, nei termini specificati al comma 2, producendo al competente ufficio comunale le ricevute di pagamento nonché la polizza fideiussoria per l'importo residuo dovuto, con i requisiti specificati al comma 5. La scadenza delle rate successive alla prima, maggiorate degli interessi legali, decorre dalla data di versamento della prima rata.

5. La polizza fideiussoria di cui al comma 4, emessa da istituto bancario o assicurativo all'uopo abilitati, deve avere i seguenti requisiti:

- a) validità pari alla durata della rateizzazione;
- b) possibilità di svincolo solo previo specifico atto di assenso da parte del comune;
- c) importo garantito pari alla somma totale delle rate ancora da corrispondere, maggiorata dagli interessi legali;
- d) dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e l'impegno al versamento della somma garantita a semplice richiesta scritta del Comune garantito entro il termine di trenta giorni.

6. In caso di ritardato o omesso versamento del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali. Qualora siano state prestate garanzie fideiussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, il comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine per il pagamento e non si applica la sanzione prevista dalle norme regionali.

Opere a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione

1. Ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di contributi dovuti in relazione agli interventi urbanistico-edilizi l'interessato, a scomputo totale o parziale della quota di oneri di urbanizzazione dovuta, ha la facoltà di obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

2. L'interessato può richiedere lo scomputo totale o parziale degli oneri contestualmente all'inoltro dell'istanza di permesso di costruire o alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, oppure prima del rilascio del permesso stesso. Lo scomputo deve in ogni caso essere autorizzato dal competente organo comunale e presuppone la stipula di una apposita convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari a spese dell'interessato, contenente le modalità e le garanzie previste.

3. Lo scomputo può essere relativo ad opere di urbanizzazione indicate dal Comune o, in alternativa, proposte dall'interessato e dettagliatamente individuate dal progettista nel loro ammontare e tipologia. In ogni caso il progetto deve essere corredato da un computo metrico estimativo, da assoggettarsi a verifica di congruità da parte dei competenti uffici comunali.

4. A garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, e per un ammontare pari all'importo di tali opere risultante dal computo metrico di cui al comma 3, l'interessato deve produrre in sede di stipula della convenzione una idonea polizza fideiussoria, emessa da istituto bancario o assicurativo all'uopo abilitati, con scadenza finale coincidente con l'avvenuta approvazione del certificato di collaudo relativo alle opere di urbanizzazione oggetto di scomputo, e comunque valida fino al termine stabilito dalla convenzione, se diverso ed ulteriore.

5. La fideiussione è svincolata - con provvedimento del responsabile del servizio edilizia/urbanistica - a seguito di collaudo con esito positivo effettuato dai competenti uffici comunali. Qualora alla scadenza del titolo abilitativo riferito alle opere di urbanizzazione si accerti in sede di collaudo che le opere non sono state completamente eseguite, ovvero risultino in tutto o in parte non collaudabili, sarà introitato a titolo definitivo il controvalore corrispondente alle opere di urbanizzazione non eseguite o non collaudabili.

Monetizzazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale non reperibili

1. Fermo restando il rispetto delle vigenti norme statali e regionali in ordine al reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, il Piano Operativo individua i casi in cui è consentita la monetizzazione totale o parziale del relativo dimensionamento, come forma di compensazione delle dotazioni non reperite.

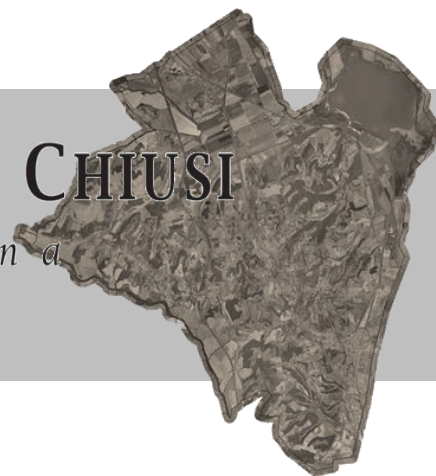
2. La monetizzazione di cui al comma 1 è comunque consentita solo laddove sia dimostrata l'impossibilità, per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile, di collocare le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, nella misura fissata dal Piano Operativo, all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'intervento, o in altra area limitrofa di proprietà dell'avente titolo.

3. L'importo tabellare della monetizzazione è determinato dal Servizio LL.PP. in misura corrispondente al costo medio di realizzazione di parcheggi pubblici in contesti già urbanizzati, al netto di oneri fiscali, costi di acquisizione delle aree, spese di progettazione.



COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena



Allegato 3

Regolamento per gli incentivi per la riqualificazione energetica ad ambientale.

Indice

Art. 1 – Finalità.	3
Art. 2 – Campo di applicazione.....	3
Art. 3 – Riduzioni del contributo sugli interventi edilizi.	3
Art. 4 – Riduzione del contributo sugli interventi edilizi per realizzazione strutture a valenza sociale – assistenziale	3
Art. 5 – Strumenti di valutazione premialità.	3
Art. 6 – Valutazione premialità in funzione degli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche, acustiche e di risparmio e riutilizzo delle risorse idriche.	4
Art. 7 – Valutazione premialità in funzione degli interventi per la limitazione delle barriere architettoniche attraverso il miglioramento dei requisiti di adattabilità, visitabilità ed accessibilità degli edifici ed aree.	7
Art. 8 – Valutazione premialità per interventi che prevedano il recupero di volumetrie su edifici con particolari criticità, negli interventi di rigenerazione urbana.	7
Art. 9 – Realizzazione di tetti verdi.	7
Art. 10 - Requisiti minimi ed incentivabili.	8
Art. 11 – Procedimento per gli interventi incentivabili.....	8
Art. 12 - Documentazione specifici da allegare al progetto per gli interventi incentivabili.	8
Art. 13 - Adempimenti a fine lavori.....	9
Art. 14 - Verifiche sulle opere.....	9
Art. 15 – Sanzioni.....	9
Art. 16 – Disposizioni Finali e raccordi normativi.	9
Elenco schede prestazionali:	9

Art. 1 – Finalità.

1. Il presente allegato al regolamento edilizio è redatto con lo scopo di incentivare la realizzazione di interventi edilizi, sia di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente mediante un approccio verso uno sviluppo che consideri fine primario la riqualificazione urbana, la compatibilità ambientale, l'efficienza energetica, il comfort abitativo e la salute dei cittadini.

2. Rientrano nell'ambito di applicazione delle presenti norme gli interventi volti a promuovere:

- Il recupero di volumetrie su edifici con particolari criticità per gli interventi di rigenerazione urbana;
- Il riutilizzo strutture alberghiere dismesse da almeno 2 anni alla data di presentazione del progetto che ne preveda il riutilizzo;
- Il miglioramento dei requisiti di accessibilità, adattabilità e visibilità dei nuovi edifici;
- L'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- L'utilizzo di tecnologie a più alta efficienza e minore impatto ambientale;
- L'utilizzo di materiali atossici, asettici, durevoli;

3. Fermo restante il raggiungimento dei requisiti minimi previsti dalle disposizioni normative Nazionali, il presente regolamento intende incentivare particolari interventi di ulteriore miglioramento delle prestazioni e del comfort abitativo degli edifici e della riqualificazione urbana mediante attribuzione di premialità sotto forma di abbattimento del contributo sugli interventi edilizi come previsto dagli art. 191 c. 13 e 14 e art. 220 c. 1, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 219 c.3 della L.R. 65/2014 e per quanto riguarda l'abbattimento del contributo sul C.C. nel rispetto dell'art. 185 c. 5 della L.R. 65/2014 e dell'art. 17 c. 4-bis del D.P.R. 380/2001.

Art. 2 – Campo di applicazione

1. Le disposizioni contenute nel presente allegato si applicano agli interventi di nuova costruzione, anche attraverso trasferimenti di volumetrie ed a tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Art. 3 – Riduzioni del contributo sugli interventi edilizi.

1. Per gli interventi edilizi che presentino particolari elementi di aderenza ai seguenti obiettivi, saranno garantite delle premialità sugli oneri di urbanizzazione e sul contributo sul costo di costruzione dovuti, calcolati con le modalità descritte nei seguenti articoli e comunque, in caso di interventi contestuali riferiti a più tipologie di premialità, fino ad un abbattimento cumulativo massimo del 50% degli oneri dovuti e del 50 % del contributo sul costo di costruzione dovuto.

2. Tipologia degli interventi che garantiscono una premialità sugli oneri proporzionale agli obiettivi raggiunti:

- a) Miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- b) Risparmio di risorse idriche mediante sistemi di recupero e gestione delle acque;
- c) Miglioramento del comfort acustico degli edifici;
- d) Miglioramento del comfort termico e della qualità dell'aria degli edifici;
- e) Miglioramento dei requisiti di accessibilità, adattabilità e visibilità dei nuovi edifici;
- f) Recupero di volumetrie su edifici con particolari criticità per gli interventi di rigenerazione urbana;
- g) Realizzazione di tetti verdi.

Art. 4 – Riduzione del contributo sugli interventi edilizi per realizzazione strutture a valenza sociale – assistenziale

1. Ai sensi dell'art. 17 comma 4bis del D.P.R. 380/2001, al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi, per interventi finalizzati alla realizzazione di specifiche strutture a valenza sociale-assistenziale tramite recupero di strutture connotate da degrado o di strutture alberghiere dismesse da almeno 2 anni, previa delibera del C.C. viene riconosciuto un abbattimento del contributo sul costo di costruzione fino al 30 % non cumulabile con altri abbattimenti;

Art. 5 – Strumenti di valutazione premialità.

1. Le valutazioni dei progetti e la verifica della loro rispondenza agli obiettivi ricercati sono effettuate con i seguenti parametri, sulla base dell'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, e relative schede prestazionali in essa contenute, emanate ai sensi dell' art. 145 della L.R. 1/2005 (previgente normativa):

- Per quanto concerne gli interventi elencati ai punti a) – b) – c) – d) dell'art.3 comma 2, con riferimento alle linee guida Regionali, secondo il sistema di valutazione in esse contenuto, con le percentuali stabilite dal successivo art. 5;
- Per quanto riguarda gli interventi elencati al punto e) dell'art. 3 comma 2, con le modalità stabilite dal successivo art. 6;
- Per quanto riguarda gli interventi elencati al punto f) dell'art. 3 comma 2 , con le modalità stabilite dal successivo art. 7;
- Per quanto riguarda gli interventi elencati al punto g) dell'art. 3 comma 2, con le modalità stabilite dal successivo art. 8;
- Per quanto riguarda gli interventi elencati al punto h) dell'art. 3 comma 2, con le modalità stabilite dal successivo art. 9.

Art. 6 – Valutazione premialità in funzione degli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche, acustiche e di risparmio e riutilizzo delle risorse idriche.

1. Il sistema di attribuzione delle premialità viene riferito alle schede tecniche di valutazione contenute all'interno dell'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, e relative schede prestazionali in essa contenute, per tipologia di intervento, in calce al presente regolamento.

2. L'abbattimento degli oneri di urbanizzazione è applicabile a qualsiasi intervento di nuova costruzione, anche attraverso trasferimenti di volumetrie ed a tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3. L'abbattimento del contributo sul costo di costruzione è applicabile esclusivamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente estesi all'intero complesso edilizio o di trasferimento di volumetrie, ed in entrambi i casi, esclusivamente per interventi aventi ad oggetto gli edifici sottoutilizzati o dismessi, ubicati in aree connotate da degrado individuate nel Piano Operativo.

Per ciascuna area di valutazione dovrà essere elaborata dal progettista una scheda prestazionale, sulla base della quale verranno concesse le riduzioni, con l'applicazione delle percentuali riportate nella seguente tabella:

Area di valutazione	N° scheda e oggetto	Punteggio ottenibile	Premialità oneri di urbanizzazione 1a + 2a da applicare al punteggio	Premialità contributo sul C.C. esclusivamente se ricadono le condizioni del comma 3
Risparmio di risorse Consumi energetici	2.1 Isolamento termico	1	3%	2%
		2	6%	4%
		3	9%	6%
		4	13%	9%
		5	20%	12%
	2.2 Sistemi solari Passivi	3	8%	4%
		5	12%	6%
	2.3 Produzione A.C.S. ¹	1	2%	2%
		2	4%	4%
		3	6%	6%
		4	10%	8%
5		15%	10%	
Risparmio di risorse - Energia elettrica	2.4 Fonti non rinnovabili e rinnovabili 2	1	2%	2%
		2	4%	4%
		3	6%	6%
		4	10%	8%
		5	15%	10%
Carichi ambientali - Contenimento dei rifiuti liquidi	3.1 Gestione delle acque meteoriche ³	1	2%	2%
		2	4%	4%
		3	6%	6%
		4	10%	8%
		5	15%	10%
	3.2 Recupero delle acque grigie	1	3%	2%
		2	6%	4%
		3	9%	6%
		4	13%	9%
		5	20%	12%
Qualità ambiente interne	4.1 illuminazione naturale	1	2%	2%
		2	4%	4%
		3	6%	6%
		4	10%	8%
		5	15%	10%

- 1 Nel caso l'intervento edilizio di riferimento preveda una quota minima di produzione A.C.S. da fonti rinnovabili in base alle vigenti fonti normative, la scheda deve essere compilata in riferimento alla quota di A.C.S. esclusa dall'obbligo normativo (a titolo di esempio se per la tipologia di intervento i disposti normativi prevedono che il 50 % di A.C.S. venga prodotta da fonte rinnovabile, la scheda viene riferita al restante 50 %).
- 2 Nel caso l'intervento edilizio di riferimento preveda una quota minima di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in base alle vigenti fonti normative, la scheda deve essere compilata in riferimento alla quota di energia elettrica necessaria, esclusa dall'obbligo normativo (a titolo di esempio, se per il normale utilizzo dell'U.I. in oggetto è necessaria la fornitura di 3 Kw, e per la tipologia di intervento prevista i disposti normativi prevedono che 1,0 Kw di energia elettrica venga prodotto da fonte rinnovabile, la scheda viene riferita ai restanti 2,00 Kw).
- 3 Nel caso di interventi diretti i requisiti si intendono soddisfatti qualora venga realizzata una vasca e/o cisterna interrata all'interno del lotto che consenta lo stoccaggio della quantità di liquidi di cui è previsto il recupero.

Area di valutazione	N° scheda e oggetto	Punteggio ottenibile	Premialità oneri di urbanizzazione 1a + 2a da applicare al punteggio	Premialità contributo sul C.C. esclusivamente se ricadono le condizioni del comma 3
Comfort visivo – acustico - termico	4.2 Isolamento acustico di facciata	3	20%	10%
	4.3 Isolamento delle partizioni interne	3	8%	4%
		5	15%	8%
	4.4 Isolamento acustico da calpestio e da agenti atmosferici	3	8%	4%
		5	15%	8%
	4.5 Isolamento acustico dei sistemi tecnici	3	15%	8%
	4.6 Inerzia termica	1	3%	2%
		2	6%	4%
		3	9%	6%
		4	13%	9%
		5	20%	12%
	4.7 Temperatura dell'aria e delle pareti interne	3	8%	4%
		5	15%	8%
4.8 Controllo dell'umidità delle pareti	3	15%	8%	
Qualità ambiente interno- Qualità dell'aria	4.9 Controllo degli agenti inquinanti: fibre minerali	3	3%	2%
		5	6%	4%
	4.10 Controllo degli agenti inquinanti: VOC	3	3%	2%
		5	6%	4%
4.12 Ventilazione: ricambi d'aria	3	15%	8,00%	
Qualità ambiente interno- campi elettromagnetici	4.13 Campi elettromagnetici interni a bassa frequenza (50 Hertz)	3	3%	2%
		5	6%	4%
Qualità del servizio- Manutenzione edilizia ed impiantistica	5.1 protezione dell'involucro esterno	3	8%	4%
		5	15%	8%

2. Alcune schede prestazionali fanno riferimento al Manuale per l'edilizia sostenibile, contenuto all'interno delle Linee guida Regionali per l'edilizia sostenibile, approvate con deliberazione della Giunta regionale 28 febbraio 2005,

n. 322 aggiornate dal gruppo di lavoro della Regione Toscana, al quale si rimanda per le operazioni di verifica dei parametri richiesti. Un estratto di detto manuale sarà inserito in appendice al presente Allegato al Regolamento Edilizio.

Art. 7 – Valutazione premialità in funzione degli interventi per la limitazione delle barriere architettoniche attraverso il miglioramento dei requisiti di adattabilità, visitabilità ed accessibilità degli edifici ed aree.

1. Il sistema di attribuzione delle premialità in funzione degli obiettivi di limitazione delle barriere architettoniche è strutturato in maniera da garantire due livelli di premialità, in base alla consistenza delle migliorie previste:

Livello 1 : Migliorie all'interno dello stesso livello prestazionale (Visitabilità - Accessibilità) che garantiscono una migliore fruibilità delle U.I., attuate principalmente attraverso l'adeguamento di un numero maggiore di locali, rispetto ai limiti di legge. E' prevista una premialità del 20% sugli oneri di urbanizzazione secondaria. (art.191 comma 13 L.R. n.65/2014).

Livello 2 : Passaggio da un livello prestazione al livello successivo (da adattabile a visitabile oppure da visitabile ad accessibile) è prevista una premialità del 40% sugli oneri di urbanizzazione secondaria. (art.191 comma 13 L.R. n.65/2014).

2. Il progetto dovrà contenere un apposito elaborato grafico e tecnico che indichi chiaramente quali sono gli interventi minimi previsti per legge, e quali sono gli interventi ulteriori, per i quali viene richiesto l'accesso alle premialità.

3. Qualora gli interventi di limitazione delle barriere architettoniche riguardino delle porzioni (funzionalmente autonome) dell'unità immobiliare, la relativa riduzione sugli oneri riguarderà esclusivamente le superfici e/o volumetrie interessate dagli interventi.

4. In nessun caso potranno essere incentivati interventi interni ad edifici che non dispongono di un livello di accessibilità dall'esterno, tale da permettere la fruizione degli interventi previsti;

5. L'attribuzione/convalida della percentuale di premialità richiesta, entro i limiti precedentemente indicati, verrà stabilita dal responsabile dell'area Urbanistica ed Edilizia Privata, durante la fase di istruttoria della pratica.

Art. 8 – Valutazione premialità per interventi che prevedano il recupero di volumetrie su edifici con particolari criticità, negli interventi di rigenerazione urbana.

1. Nel caso di interventi edilizi di rigenerazione urbana che prevedano il riutilizzo o trasferimento di volumetrie provenienti da edifici che presentino gravi problematiche per la pubblica incolumità (cattive condizioni statiche, cattive condizioni igienico - sanitarie) e/o che per la loro ubicazione costituiscano obiettivo strategico per la riqualificazione o comunque per ripristino del decoro urbano in ambiti particolarmente degradati, indipendentemente dal superamento attraverso ulteriori migliorie dei requisiti minimi previsti dalle disposizioni normative Nazionali, con delibera del C.C. può essere riconosciuto comunque un abbattimento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione del 50 % non cumulabile con altri abbattimenti.

Art. 9 – Realizzazione di tetti verdi.

1. In coerenza con gli obiettivi del P.O.C. è incentivata la realizzazione di tetti verdi.

2. Un tetto verde è la copertura di un edificio effettuata con materiale vegetale, di tipo estensivo o intensivo, composto almeno delle seguenti parti (a partire dal supporto del tetto):

- a) una membrana di tenuta stagna;
- b) uno strato di drenaggio e filtraggio;
- c) un substrato di crescita;
- d) uno strato vegetale.

3. L'abbattimento degli oneri per la realizzazione di tali interventi, comportanti inoltre un miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici e cumulabile con gli abbattimenti per il miglioramento delle prestazioni energetiche previsto dalle schede prestazionali allegate. Il progettista dovrà dimostrare la loro funzione di maggiore isolamento termico e di riduzione dei consumi di energia per la climatizzazione invernale ed estiva, nonché la capacità della struttura del tetto e dell'edificio di sopportarne adeguatamente il peso nelle condizioni di utilizzo più pesanti (es.: tetto bagnato e/o con copertura nevosa).

4. L'intervento per poter beneficiare dell'abbattimento degli oneri per la realizzazione di tetti verdi dovrà interessare completamente la copertura (sono escluse eventuali porzioni su cui sono presenti impianti tecnologici come extra corsa degli ascensori o depositi acqua, locali tecnici ecc.)

5. Le coperture dovranno essere preferibilmente accessibili a tutti, qualora questo non sia possibile nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno obbligatoriamente disporre di percorsi fissi per l'accesso finalizzato alle manutenzioni ed al mantenimento del verde ed essere dotate di dispositivi anticaduta nel rispetto delle vigenti normative in materia.

6. In caso di realizzazione di tetti verdi su strutture esistenti o di nuova costruzione con volumetria derivante da intervento di rigenerazione urbana, esclusivamente se ubicate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, con le caratteristiche sopra descritte viene riconosciuta una premialità, con abbattimento degli oneri di urbanizzazione in misura fissa del 20 %;

Art. 10 - Requisiti minimi ed incentivabili.

Gli interventi incentivabili di cui ai punti da 1 a 4 dell'art. 3 garantiranno un livello prestazionale superiore a quello minimo stabilito dalle vigenti normative di settore, in nessun caso saranno incentivabili interventi con livelli prestazionali pari o inferiori a quelli minimi stabiliti per legge, in riferimento alla tipologia di intervento. Al fine di garantire un efficace applicazione delle disposizioni del presente articolo si fa esplicito riferimento a quanto stabilito dal successivo Art. 16.

Art. 11 – Procedimento per gli interventi incentivabili.

1. Il raggiungimento degli obiettivi prestazionali prefissati deve essere garantito da un procedimento edilizio che permetta il controllo dell'attività di trasformazione del territorio dalla progettazione, all'esecuzione, al collaudo ed uso degli edifici. A tal fine il presente regolamento stabilisce quali sono gli elaborati di progettazione e verifica, gli adempimenti, gli obblighi e le sanzioni.

2. Il progettista è tenuto a esplicitare con specifici elaborati grafici, relazioni, schede tecniche illustrative:

- a) l'adeguatezza al contesto urbano, ambientale e climatico del sito in cui si interviene;
- b) il coordinamento tra il progetto architettonico e i progetti degli impianti, del verde, della viabilità ecc.;
- c) la realizzazione dell'opera secondo i criteri di efficienza e sostenibilità.

Art. 12 - Documentazione specifici da allegare al progetto per gli interventi incentivabili.

1. Gli elaborati da presentare obbligatoriamente nel procedimento edilizio, dalla progettazione all'uso del fabbricato, sono:

- a) analisi del sito, propedeutica alla progettazione dell'intervento, che deve contenere tutti i dati relativi all'ambiente in cui è localizzato l'edificio esistente o di nuova realizzazione;
- b) gli elaborati tecnici, sia grafici che di calcolo, idonei a dimostrare il punteggio delle schede tecniche di valutazione, oppure, per gli interventi relativi alla limitazione delle barriere architettoniche, che individuino chiaramente quali opere sono previsti oltre ai minimi stabiliti per legge; schede tecniche di valutazione pertinenti per tipologia di intervento;
- c) asseverazione del progettista circa l'idoneità delle opere previste al raggiungimento degli obiettivi prestazionali necessari per l'ottenimento della riduzione richiesta;

polizza fidejussoria pari all'importo delle premialità richieste (solo per importi di riduzione superiori ad € 500,00);

4. Gli elaborati sono presentati con il progetto delle opere al momento della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire, della S.C.I.A. o C.I.L.A.

6. L'elenco degli elaborati sopra riportato è da considerarsi come minimo indispensabile, e potrà essere richiesta ulteriore documentazione ritenuta necessaria, in funzione dello specifico intervento.

Art. 13 - Adempimenti a fine lavori.

1. In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 221 c. 1 della L.R. 65/2014, contestualmente alla comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera al progetto presentato, ai sensi dell'art. 149 c. 1 della L.R. 65/2014, il direttore dei lavori dovrà certificare la rispondenza delle opere realizzate agli obiettivi prestazionali previsti in fase progettuale, necessari per l'accesso alle agevolazioni.

2. Inoltre, alla comunicazione di fine lavori, dovranno essere allegate le certificazioni dei materiali messi in opera, al fine di dimostrare il raggiungimento delle prestazioni dei componenti edilizi previste in fase progettuale.

Art. 14 - Verifiche sulle opere.

1. Le verifiche sulle tecniche costruttive, la posa in opera di materiali, sono eseguite in corso d'opera dal direttore dei lavori al fine di garantire l'efficacia delle verifiche e certificazioni finali.

2. Il Comune, oltre alle verifiche sulla completezza formale della documentazione, qualora ritenuto necessario, potrà svolgere verifiche "in loco" al fine di accertare la corretta realizzazione degli interventi che hanno avuto accesso alle detrazioni.

Art. 15 – Sanzioni.

Fatto salvo quanto previsto dal Testo Unico n. 380/01 e dalla L.R. n. 65/2014 per le opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo e fatta salva l'applicazione della normativa vigente in materia di dichiarazioni non veritiere accertate dagli organi competenti, per gli interventi che abbiano ottenuto incentivi, realizzati in difformità dal titolo abilitativo e non regolarizzabili tramite accertamento di conformità in sanatoria, oppure che non abbiano raggiunto i requisiti previsti in fase progettuale, viene applicata una sanzione:

a) pari al doppio del valore dell'incentivo economico ottenuto qualora non sia stata prestata polizza fidejussoria;

b) pari al valore dell'incentivo economico ottenuto, oltre all'incameramento della polizza fidejussoria, in presenza della stessa.

Art. 16 – Disposizioni Finali e raccordi normativi.

1. L'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, e relative schede prestazionali in essa contenute, emanate ai sensi dell' art. 145 della L.R. 1/2005 (previgente normativa) sono riferite al quadro normativo vigente negli anni 2005 - 2006, nel caso in cui le stesse contrastino con i requisiti minimi introdotti da aggiornamenti normativi, anche nel rispetto di quanto previsto dall' Art. 10 del presente regolamento, i requisiti minimi su cui calcolare le migliori prestazioni che garantiscono l'accesso alla riduzione degli oneri, saranno da riferire alle più aggiornate disposizioni normative di settore.

Elenco 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:

Scheda prestazionale 2.1 Isolamento termico;
Scheda prestazionale 2.2 Sistemi solari passivi;
Scheda prestazionale 2.3 Produzione A.C.S.;
Scheda prestazionale 2.4 Fonti non rinnovabili e rinnovabili;
Scheda prestazionale 3.1 Gestione delle acque meteoriche;
Scheda prestazionale 3.2 Recupero delle acque grigie;
Scheda prestazionale 4.1 Comfort visivo – illuminazione naturale;
Scheda prestazionale 4.2 Comfort acustico - isolamento acustico di facciata;
Scheda prestazionale 4.3 Comfort acustico - isolamento delle partizioni interne;
Scheda prestazionale 4.4 Comfort acustico - isolamento acustico da calpestio e da agenti atmosferici;
Scheda prestazionale 4.5 Comfort acustico - isolamento acustico dei sistemi tecnici;
Scheda prestazionale 4.6 Comfort termico – inerzia termica;
Scheda prestazionale 4.7 Comfort termico – temperatura dell’aria e delle pareti interne;
Scheda prestazionale 4.8 Qualità dell’aria – controllo dell’umidità delle pareti;
Scheda prestazionale 4.9 Qualità dell’aria – controllo degli agenti inquinanti- fibre minerali;
Scheda prestazionale 4.10 Qualità dell’aria – controllo degli agenti inquinanti – VOC;
Scheda prestazionale 4.12 Qualità dell’aria – ventilazione: ricambi d’aria;
Scheda prestazionale 4.13 Campi elettromagnetici interni a bassa frequenza (50 Hertz);
Scheda prestazionale 5.1 Manutenzione edilizia e impiantistica: protezione dell’involucro esterno.



COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena



Allegato "4"

Disposizioni particolari per la tutela del tessuto storico

Indice

Art.1 Finalità e campo di applicazione	3
Art. 2 Criteri generali di tutela.....	3
Art. 3 Criteri di tutela specifici.....	3
Art. 4 Conformazione delle coperture	4
Art. 5 Manti di copertura.....	4
Art. 7 Canne fumarie e comignoli.....	5
Art. 8 Aggetti di gronda	6
Art. 9 Canali di gronda e pluviali.....	6
Art. 10 Antenne e parabole della radio, della televisione e della telefonia mobile.....	7
Art.11 Pannelli solari, pannelli fotovoltaici e altri impianti tecnologici simili.....	8
Art. 12 Composizione architettonica delle facciate	8
Art. 13 Intonaci.....	8
Art. 14 Tinteggiature	9
Art. 15 Serramenti esterni.....	10
Art. 16 Impianti tecnologici di facciata.....	12

Art.1 Finalità e campo di applicazione

Il presente allegato disciplina gli interventi nei tessuti storici (centro storico e aggregati storici dell'abitato e del territorio aperto), negli edifici vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, nonché nei BSA (beni storici architettonici) censiti negli atti di governo del territorio, dove è prescritta la conservazione e il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario.

Art. 2 Criteri generali di tutela

1. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni, ovvero di ristrutturazioni, la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 30%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti.
2. Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto più antico e ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.
3. Nel caso di realizzazione di volumi tecnici e impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista per l'edificio, i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui dovrebbero inserirsi.
4. E' sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate, di pendenza contenuta nei limiti prescritti dal presente articolo. In tali casi la sostituzione si ritiene ininfluenza ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.
5. L'utilizzazione dei sottotetti è ammessa con le limitazioni previste dagli strumenti urbanistici per le singole classi di intervento. Gli eventuali locali sottotetto così ricavati potranno essere adibiti a abitazione solo quando rispettino le prescrizioni di carattere igienico-sanitario contenute nel presente regolamento e negli atti di governo del territorio.
6. Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione locale in genere.
7. Nel caso di nuove edificazioni, di interventi di ristrutturazione urbanistica o, in genere, di interventi su edifici di recente costruzione, la compatibilità di cui al comma precedente non è necessariamente conseguita mediante il ricorso a materiali, colori o tecniche tradizionali, ma può essere assicurata anche mediante una progettazione particolarmente accurata che, pur ricorrendo a tecniche e materiali contemporanei, assicuri comunque il corretto inserimento, nel contesto sottoposto a tutela, di edifici che possono anche qualificarsi apertamente come prodotti dell'architettura contemporanea.

Art. 3 Criteri di tutela specifici

1. Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del territorio, sia per quanto riguarda il tessuto urbano storicizzato che per quanto attiene il territorio aperto, qualsiasi intervento su edifici di rilevanza storico-architettonico-tipologica e anche semplicemente documentaria, è soggetto all'applicazione degli ulteriori criteri di tutela di cui agli articoli che seguono.
2. Il complesso di edifici soggetti all'applicazione delle misure di tutela di cui al presente capitolo è costituito dagli edifici ricadenti nei tessuti storici (centro storico e aggregati storici dell'abitato e del territorio aperto), negli edifici vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, nonché nei BSA (beni storici architettonici) censiti negli atti di governo del territorio e/o negli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia conservativa.
3. Tali misure di tutela si applicano a qualsiasi intervento sugli elementi di detti edifici che contribuiscono a formare l'immagine complessiva della città e del territorio aperto, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria.

4. Per conseguire i fini di cui al primo comma, il presente regolamento prescrive criteri progettuali, materiali e tecniche di intervento, distinguendo tra le varie parti omogenee dell'edificio e tra i singoli elementi che le costituiscono, secondo la seguente articolazione:

a) Coperture:

- conformazione delle coperture;
- manti di copertura;
- abbaini e lucernari;
- canne fumarie, comignoli;
- aggetti di gronda;
- canali di gronda e pluviali
- antenne e parabole televisive;
- pannelli solari, pannelli fotovoltaici e altri impianti tecnologici simili

b) Superfici di facciata:

- composizione architettonica delle facciate;
- intonaci;
- tinteggiature;
- serramenti esterni;
- impianti tecnologici di facciata

c) Aree scoperte.

Le prescrizioni in merito a ciascuna di dette parti omogenee e per i singoli elementi sono riportate negli articoli che seguono.

Sugli edifici notificati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, prevale, comunque il parere dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

Art. 4 Conformazione delle coperture

1. Fermi restando i criteri generali di tutela di cui all'articolo 81, negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

2. In linea generale è vietato sostituire le coperture esistenti con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora occorra procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.

3. Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

4. Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di lucernari o simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.

Art. 5 Manti di copertura

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

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

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

3. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire:

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

Negli interventi di conservazione è fatto obbligo di utilizzare la tecnica di cui alla lettera "a".

4. Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in embrici e coppi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.
5. Per la realizzazione di sfiati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate (fraticini). Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura a intonaco civile.
6. Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.
7. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui ai commi precedenti solo in casi del tutto particolari e sempre che la previsione di progetto sia adeguatamente motivata.
8. Nel caso di edifici di recente costruzione e privi di interesse storico-architettonico o documentario, i manti di copertura che, per quanto originari, siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione locale potranno essere modificati e sostituiti con il tradizionale manto in embrici e coppi o altro tipo manto che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.
9. I manti degli edifici con copertura piana, quando vengano mantenuti, devono intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

Art. 6 Abbaini e lucernari

1. La costruzione di nuovi abbaini, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre norme del presente regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.
2. Per i fini del comma precedente si considerano, in linea generale, realizzati con carattere tradizionale gli abbaini del tipo a due falde o a una falda compluviata, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono.
3. Sempre ai fini del precedente comma 1 si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per l'aerazione e illuminazione di locali sottotetto adibiti a abitazione, nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura. Nel primo caso la dimensione della finestra deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi di cui all'articolo 41, con una superficie massima assoluta di mq. 1,20 e una lunghezza massima di m. 1,50 per ciascun abbaino. Nel secondo caso la superficie della finestra non deve essere superiore a mq. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.
4. Ove nel sottotetto non siano presenti locali adibiti a abitazione (e non sia pertanto possibile avvalersi della possibilità di cui al comma precedente), al fine di garantire comunque la ventilazione del piano sottotetto, è ammessa la realizzazione, per ogni unità immobiliare, di lucernari di superficie non superiore a mq. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.
5. Lo spostamento di abbaini e lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti.
Per quanto attiene i lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale (tipicamente di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala), mentre potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali.
6. La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le stesse modalità e limitazioni già previste al precedente comma 1 per gli abbaini. Per detti lucernari sono categoricamente escluse superfici vetrate di tipo specchiante.

Art. 7 Canne fumarie e comignoli

1. La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura,

intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.

2. Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.

3. Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione dei nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame).

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

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

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

7. Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor 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.

8. 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.

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

10. E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

Art. 8 Aggetti di gronda

1. Gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.

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

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

4. Nel caso di aggetti di gronda che presentino mensole, cornici o altri elementi a rilievo, si applicano le specifiche norme di tutela previste dagli articoli che seguono in funzione del materiale che li costituisce.

5. Restano ferme le particolari disposizioni del vigente regolamento di polizia locale.

Art. 9 Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda e i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio, osservando la gamma dei marroni e dei grigi. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

Art. 10 Antenne e parabole della radio, della televisione e della telefonia mobile

1. Le antenne e parabole in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata, nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura.
2. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.
3. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.
4. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.
5. Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.
6. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) e essere prive di logotipi, fregi, scritte o altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.
7. Antenne e parabole non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva a edifici di rilevante valore storico-artistico.
8. Le antenne e parabole che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004. La loro installazione non richiede alcun adempimento o atto autorizzativo preliminare e è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti uffici comunali della dichiarazione di conformità prevista dal DM 37/08.
9. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.
10. Nel caso di edificio notificato (parte II del D.Lgs. 42/2004) dovrà essere acquisita l'autorizzazione della Soprintendenza.
11. Per quanto attiene le antenne e parabole 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.
12. L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa solo a seguito della presentazione al Comune, da parte dei soggetti gestori interessati, di un piano complessivo da sottoporre al parere della commissione edilizia e paesaggistica che preveda l'indicazione generale dei nuovi punti di installazione e sia corredato da atti e certificazioni rilasciati dagli enti preposti alla tutela della salute dei cittadini. La progettazione, installazione e collaudo di detti impianti o antenne dovrà in

ogni caso risultare approvato da parte dell'Arpat e dell'ASL relativamente a ogni singolo sito; ciò costituisce condizione indispensabile perché l'atto abilitante alla costruzione possa formarsi.

Art.11 Pannelli solari, pannelli fotovoltaici e altri impianti tecnologici simili

1. Non è consentito installare pannelli solari, pannelli fotovoltaici e simili a vista sulle falde delle coperture inclinate, ovvero sulle facciate prospicienti la via pubblica, o comunque da essa visibili. È consentita l'installazione su edifici con copertura piana, nonché, laddove siano esistenti, terrazze a tasca, ovvero solo su facciate interne, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o su pareti non visibili da spazi pubblici. In ogni caso simili installazioni potranno essere effettuate a condizione che non alterino le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi e nel rispetto delle prescrizioni impartite volta per volta dalla Commissione deputata all'esame del progetto di inserimento dell'impianto.

Art. 12 Composizione architettonica delle facciate

1. In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni e alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.

Quando la facciata sia stata interessata da modifiche e alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi e ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.

Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare (né direttamente né indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai o altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.

A tal fine valgono le seguenti prescrizioni: i solai che venissero realizzati in un locale finestrato, sia ex novo che modificando la quota di imposta di elementi orizzontali preesistenti, dovranno essere mantenuti ad una quota di imposta non inferiore al valore che si ottiene aggiungendo lo spessore del muro esterno alla quota dell'architrave della finestra; quote inferiori saranno ammissibili solamente quando ci si discosti di almeno 2,40 m. dalla parete finestrata.

Art. 13 Intonaci

1. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.

2. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.

3. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

4. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.

5. Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria:

- a) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile;
- b) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.

6. È tollerata l'utilizzazione della malta bastarda in luogo della malta di calce. In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci è invece categoricamente vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento.

7. È inoltre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere.

8. In ogni caso l'esecuzione dei nuovi intonaci dovrà avvenire previa bagnatura della superficie da intonacare sino a rifiuto.

9. In nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista.

10. In linea generale è invece prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale potrà farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.

11. Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura e in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni di cui al successivo articolo, non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.

12. Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare e evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative e indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo o altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

Art. 14 Tinteggiature

1. Le parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.

2. La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli della tradizione toscana locale.

3. Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura a buon fresco e a calce. E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purché stese a velatura e non coprenti.

4. Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorché traspiranti) e gli acrilici in genere nonché i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituite con tinteggiature di tipo tradizionale.

5. In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare, ovviamente tra quelle ammesse, dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati. Altrettanto dicasi per i colori e i toni della tinteggiatura.

Il colore da impiegarsi, di norma, verrà scelto a seguito di idonei saggi e accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. E' consentito omettere l'analisi stratigrafica, o comunque discostarsi dalle risultanze della medesima, quando la scelta del colore da impiegare è frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi e attendibili.

6. In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori e i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura tipica locale e tali da ben armonizzarsi con il contesto.

7. Nel caso di cui al comma precedente, in presenza di edifici accorpato o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:

- a) quando l'edificio accorpato sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;
- b) viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.

8. In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.).

Art. 15 Serramenti esterni

1. Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici.

Si considerano tipici della tradizione i seguenti tipi di serramento di oscuramento:

- a) persiane, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante;
- b) scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato (con particolare riferimento agli edifici di più antico impianto e a quelli di origine colonica);
- c) avvolgibili in legno (limitatamente ad alcune tipologie di edifici recenti e sempre se la loro presenza era prevista fin dal momento della costruzione).

2. Il materiale ammesso è esclusivamente il legno, con verniciatura a corpo nei colori tradizionali per quanto attiene le persiane, con verniciatura a corpo o trasparente per quanto attiene gli scuretti, con semplice verniciatura trasparente per quanto attiene gli avvolgibili.

3. E' vietato l'impiego di serramenti di oscuramento diversi da quelli di cui ai commi precedenti e estranei alla tradizione tipica locale (quali veneziane, sportelloni, persiane in alluminio verniciato, avvolgibili in pvc o alluminio, ecc.). E' parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che, seppur indicati come ammissibili dal presente regolamento, presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata (persiane in luogo di scuretti, avvolgibili in luogo di persiane, ecc.).

4. Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa.

5. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento. Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui i serramenti di oscuramento, seppur di caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari e incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.

6. Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

7. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde, del grigio e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.

8. In linea generale tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite al precedente articolo per le tinteggiature.

9. Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione.

In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.

10. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, chiavistelli e ferma-imposta ecc. che, quando non riutilizzabili, dovranno riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

11. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici locali.

12. Si considerano tipiche locali le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.

13. Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile o opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili infissi che, seppur non propriamente rispondenti ai caratteri locali, risultino compatibili con i medesimi.
14. Si considerano tali gli infissi in ferro, verniciati in color piombo o altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi.
15. Sono invece sempre esclusi gli infissi in alluminio, in pvc o in altri materiali plastici. In casi del tutto particolari potrà essere ammesso il ricorso a infissi in alluminio elettrocolorato di colore scuro.
16. E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.
17. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento.
18. Analogo obbligo sussiste anche nel caso di infissi che, seppur con caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari e incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.
19. Per tutti i tipi di finestra o porta finestra la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
20. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del bianco e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedeva espressamente infissi verniciati a corpo in un determinato colore.
21. In linea generale tutte le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite per le tinteggiature.
22. Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione. Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.
23. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente capitolo nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.
24. Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
25. Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.
26. L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente. Sono in ogni caso esclusi vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese.
27. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento. Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
28. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste dovrà impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la

venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedeva espressamente infissi verniciati a corpo in un determinato colore.

29. In linea generale porte e portoni potranno essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante.

30. E' tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al comma precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o a interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.

31. Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole potranno essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata. Sono in ogni caso esclusi i cancelletti estensibili in lega leggera con finitura naturale.

Art. 16 Impianti tecnologici di facciata

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata e introdurre nella medesima la minima alterazione possibile; a tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

2. I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato e organico, al fine sia da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.

3. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.

4. In linea generale i cavi debbono essere posti sottotraccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino:

- a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata o in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
- b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano o altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;
- c) disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.

5. Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c" è inoltre ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota di imposta dell'aggetto di gronda.

6. Salvo che per quanto attiene la sistemazione di cui alla lettera "c", i cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde.

7. In ogni caso i cavi dovranno garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.

8. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sottotraccia, senza essere visibili dall'esterno.

9. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla strada pubblica. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.

10. Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla strada pubblica, queste devono essere disposte in verticale a una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura.

11. In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.

12. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo e opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.

13. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile.

14. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.

15. La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo.

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

Per tali installazioni valgono le prescrizioni di cui all'art. 72, commi 10, 11 e 12 del presente regolamento.