

COMUNE DI RADDA IN CHIANTI

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

1ª Variante

Approvato con Deliberazione Consiglio Comunale

N° 28 del 30 luglio 2026

REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI RADDA IN CHIANTI

1ª Variante

APPROVAZIONE: Delibera Consiglio Comunale n.28del 30 luglio 2026

INDICE

PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA *4*
Art. 1. Struttura del Regolamento ... 4
Art. 2. Definizioni uniformi e riferimenti disciplinari generali ... 4
PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA *5*
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI 5
Capo I – SUE, SUAP, ORGANISMI CONSULTIVI 5
Art. 3. Sportello unico dell'edilizia (SUE) E SUAP ... 5
Art. 4. Commissione comunale per il paesaggio, natura e compiti ... 5
Art. 5. Commissione Intercomunale per il paesaggio ... 7
Capo II – ALTRE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI EDILIZI 7
Art. 6. Proroga dei termini di decadenza del permesso a costruire e della scia ... 7
Art. 7. Opere ed utilizzi temporanei ... 7
Art. 8. Opere da eseguirsi con procedura di urgenza ... 8
TITOLO II- DISCIPLINA DELLE ESECUZIONE DEI LAVORI *9*
CAPO I -NORME PROCEDIMENTALI SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI 9
Art. 9. Comunicazione di inizio lavori ... 9
Art. 10. Comunicazione di fine lavori ... 10
Art. 11. Inabitabilità e inagibilità ... 10
CAPO II – NORME TECNICHE SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI 11
Art. 12. Interventi nei centri abitati – punti fissi e criteri di intervento ... 11
Art. 13. Conduzione del cantiere, recinzioni provvisorie cartelli di cantiere ... 12
Art. 14. Scavi, demolizioni e ripristini ... 12
Art. 15. Occupazione e manomissione del suolo pubblico ... 13
Art. 16. Disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici ... 13
TITOLO III- DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI *14*
CAPO I -DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO 14
Art. 17. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici ... 14
Art. 18. Distanze minime dai confini ... 14
Art. 19. Distanze minime tra edifici ... 15
Art. 20. Dotazioni impiantistiche ... 15
Art. 21. Pareti finestrate e superfici aeroilluminanti ... 17
Art. 22. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e dei luoghi di lavoro 17
Art. 23. Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica ed al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici ed idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili 18
Art. 24. Classe energetica, isolamento termico ... 18
Art. 25. Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla accessibilità, alla sicurezza d'uso ed alla prevenzione degli infortuni ... 19
Art. 26. Eccezioni e disposizioni particolari ... 19
Art. 27. Incentivi per l'edilizia sostenibile ... 20
Art. 28. Salubrità ... 20
CAPO II -DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI E DI USO PUBBLICO 21
Art. 29. Strade ... 21
Art. 30. Aree per il parcheggio ... 21
Art. 31. Piazze ed aree pedonalizzate, passaggi pedonali e marciapiedi ... 21
Art. 32. Passi carrai ed uscite per autorimesse ... 21

Art. 33. Chioschi/dehors su suolo pubblico 22
Art. 34. Recinzioni, muri di cinta, vigneti e coltivazioni in genere 23
Art. 35. Numerazione civica 24
CAPO III -TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE 24
Art. 36. Aree verdi 24
Art. 37. Percorsi in territorio rurale, sentieri 25
CAPO IV – INFRASTRUTTURE, SERVIZI E RETI TECNOLOGICHE 25
Art. 38. Approvvigionamento idrico 25
Art. 39. Depurazione e smaltimento delle acque piovane, reflue e dei fumi 25
Art. 40. Ricarica dei veicoli elettrici 26
CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA ED INSERIMENTO PAESAGGISTICO 27
Art. 41. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi 27
Art. 42. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio 27
Art. 43. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali 28
Art. 44. Disposizioni di particolare tutela per la salvaguardia tipologica 29
Art. 45. Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento ed altri impianti tecnici) 30
Art. 46. Serramenti esterni degli edifici 31
Art. 47. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe e cartelloni pubblicitari 33
Art. 47bis. Installazione di pergolati, casette da giardino, barbecue 34
CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI 33
Art. 48. Scale 33
Art. 49. Superamento barriere architettoniche, rampe ed altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale 34
Art. 50. Coperture, canali di gronda e pluviali 34
Art. 51. Strade e passaggi privati, cortili 35
Art. 52. Cavedi, pozzi luce e chiostrine 35
Art. 53. Intercapedini e griglie di aereazione 36
Art. 54. Disposizioni relative alle aree di pertinenza ed altre opere di corredo agli edifici 36
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO *38*
Art. 55. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio 38
Art. 56. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori 38
Art. 57. Sanzioni per violazione delle norme regolamentari 38
TITOLO V – NORME TRANSITORIE *40*
Art. 58. Aggiornamento del Regolamento Edilizio 40
Art. 59. Disposizioni transitorie 40

PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 1. Struttura del Regolamento

1. Il presente Regolamento, ai sensi e per gli effetti dell'Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 (G.U. 268 del 16.11.2016) in attuazione dell'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, per le relative finalità di semplificazione e uniformità, è redatto secondo lo schema-tipo e gli allegati approvati dall'Intesa, come recepiti da parte della Regione Toscana, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 21 maggio 2018.
2. Ai sensi dell'Intesa e del suo recepimento da parte della Regione Toscana, il Regolamento edilizio si articola in due parti:

   - Parte prima, "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia", nella quale è semplicemente richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale.

   - Parte seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia", nella quale è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, compresa quella delle modalità costruttive ai sensi dell'art. 4, comma 1 del DPR 380/01, ordinata nel rispetto della struttura generale uniforme dello schema-tipo di Regolamento edilizio.

Art. 2. Definizioni uniformi e riferimenti disciplinari generali

1. Ai sensi dell'Intesa e del suo recepimento da parte della Regione Toscana, per quanto attiene la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale, nelle materie elencate al punto 4 dello schema di regolamento edilizio tipo (Allegato 1 all'Intesa 18.10.2016 e Allegato A alla DGRT 524/18), si fa espresso rinvio a:

   - le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, come recepite da parte della Regione Toscana in allegato B alla DGRT 524/18 e ricomprese nel DPGR 39/R/2018;

   - la modulistica unificata come recepita e aggiornata dalla Regione Toscana;

   - la ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, come recepito e integrato da parte della Regione Toscana in allegato C alla DGRT 524/18, contenente elenco delle disposizioni inerenti il procedimento per il rilascio, la presentazione e il controllo dei titoli abilitativi edilizi, nonché i requisiti generali delle opere edilizie (lettere da e.1 a e.6 del punto 4 dello schema-tipo), vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale, le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie.
2. In recepimento di quanto disposto dal DPGR 39/R/2018, Regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, comprensivo delle definizioni uniformi recepite con DGRT 524/2018, si fa altresì espresso rimando a detti parametri.
3. Nella progettazione degli interventi edilizi e per le relative verifiche di conformità, ai sensi del presente Regolamento, si devono utilizzare in particolare le definizioni uniformi e i parametri di seguito elencati:

   - Superficie accessoria, - Superficie complessiva, - Superficie calpestabile, - Piano o locale fuori terra, - Piano o locale seminterrato, - Piano o locale interrato, - Sottotetto, - Soppalco, - Volume tecnico, - Edificio, - Loggia/loggiato, - Portico/porticato, - Terrazza, - Tettoia, - Volume virtuale.
4. I link ai documenti "definizioni uniformi dei parametri urbanistici" sono pubblicati in rete civica, sportello unico edilizia, sezione "regolamento edilizio".

PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - *DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI*

CAPO I – SUE, SUAP, ORGANISMI CONSULTIVI

Art. 3. Sportello unico dell'edilizia (SUE) E SUAP

1. Il Comune esercita le funzioni di Sportello Unico dell'Edilizia adottando la modalità telematica, nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili. Restano fermi:
   - la competenza dello sportello unico per le attività produttive definita dal regolamento di cui al d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160;
   - le modalità e gli strumenti di gestione telematica e i relativi Servizi On Line, adottati dai diversi Enti, nell'ambito delle relative competenze e dell'autonomia statutaria.

2. Il SUE garantisce, per tramite della sezione web dedicata all'interno della rete civica comunale e dei servizi on line, l'informazione in merito a:
   - i riferimenti normativi per l'attività edilizia;
   - gli strumenti urbanistico-edilizi, comprese le mappe della disciplina dei suoli e dei vincoli in consultazione interattiva;
   - gli adempimenti dovuti in relazione ai diversi tipi di intervento edilizio;
   - la modulistica unificata per l'attività edilizia;
   - l'organizzazione degli uffici;
   - le modalità di deposito delle pratiche;
   - lo stato di avanzamento dell'iter delle diverse pratiche;
   - le modalità di accesso agli atti.

3. I servizi di Sportello Unico dell'Edilizia, quando necessari in relazione ad attività produttive, sono resi accessibili per tramite dello Sportello Unico per le Attività produttive (SUAP).

Art. 4. Commissione comunale per il paesaggio, natura e compiti

1. La commissione Comunale per il paesaggio è organo tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale, per l'esercizio delle funzioni delegate, competente a valutare ed attestare la sussistenza delle condizioni previste dall'art. 149 del D.Lgs. 42/2004. Della sussistenza di tali condizioni la Commissione deve fare espressa menzione nel parere di propria competenza.
2. I compiti consultivi della Commissione comunale per il paesaggio si esplicano tramite:
   - pareri obbligatori su istanze di autorizzazione paesaggistica;
   - pareri su istanze paesaggistiche riferite ad interventi di lieve entità suscettibili di esclusione dal previo rilascio di autorizzazione paesaggistica;
   - contributi istruttori relativi ad istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica, per gli interventi ricadenti in zone A e comunque nei casi previsti dagli Strumenti Urbanistici generali;
   - valutazioni relative alle trasformazioni dei suoli e agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in fase di PAPMAA, in entrambi i seguenti casi:
     a) ove riguardino aree e beni vincolati o comunque tutelati per gli aspetti paesaggistici da legge o da pianificazione regionale o provinciale;
     b) ove sia opportuno per l'Amministrazione comunale avvalersi delle professionalità e competenze della commissione comunale per il paesaggio, anche se non siano interessati aree o beni vincolati dal punto di vista paesaggistico in base alla legislazione vigente.
   - valutazioni preliminari di compatibilità paesaggistica di Piani Attuativi, Progetti Unitari convenzionati, Varianti a strumenti urbanistici che abbiano per oggetto beni o aree soggetti a tutela paesaggistica, se richiesto dal settore comunale competente per tali atti;

- altri contributi inerenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio correlati ad adempimenti di competenza dell'Amministrazione Comunale.

3. La Commissione comunale per il paesaggio è composta da:
   - il Responsabile del Procedimento in materia di autorizzazione paesaggistica, o suo delegato, che svolge le funzioni di segretario e coordinatore, senza diritto di voto;
   - il Responsabile del servizio urbanistica edilizia privata, senza diritto di voto;
   - - tre membri effettivi esperti nelle materie indicate dalla legge.
4. La durata delle nomine ed il funzionamento della commissione sono regolate dalla legge regionale.
5. In caso di tre assenze consecutive, ingiustificate, il membro decade e viene sostituito, con le stesse procedure utilizzate per l'individuazione.
6. L'individuazione dei membri componenti la Commissione viene effettuata dal Consiglio Comunale sulla base della valutazione dei curriculum pervenuti all'Amministrazione, a seguito della pubblicazione di apposito bando, secondo i criteri di legge.
7. Non possono essere eletti né far parte della Commissione comunale per il paesaggio:
   - dipendenti del Comune;
   - membri del Consiglio Comunale;
   - professionisti che siano contemporaneamente titolari di imprese edilizie operanti nel Comune;
   - professionisti che operano nel territorio del Comune o facenti parte di studi professionali o associazioni professionali operanti nel territorio del Comune.

5. Il verificarsi di una delle condizioni di ineleggibilità successivamente alla nomina dei componenti della Commissione determina la decadenza con effetto immediato.

6. Di norma la Commissione è convocata con cadenza mensile e, comunque secondo le effettive necessità legate alla quantità dei procedimenti e ai loro tempi di definizione.

7. L'ordine del giorno dei lavori della Commissione Comunale per il Paesaggio viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti e può essere modificato solo per motivate ragioni di urgenza, quali varianti in corso d'opera, le procedure di sfratto eseguite o gli sfratti esecutivi in corso, le minacce di crollo o di dissesto di edifici o manufatti esistenti, gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, le opere pubbliche o comunque di pubblico interesse, altre situazioni che, seppur non riconducibili a quelle in precedenza indicate, presentino caratteristiche di urgenza, tali da giustificare la modifica dell'ordine del giorno in quanto suscettibili di produrre documentabili disagi.

8. Nel caso in cui termini temporali non vengano rispettati, il titolare della richiesta di parere o del titolo abilitativo presentato può richiedere al Responsabile del Servizio che esso venga inserito all'ordine del giorno della prima seduta utile della Commissione per il Paesaggio.

9. I processi verbali delle adunanze sono trascritti su apposito documento dal segretario della Commissione e devono contenere la motivazione sintetica ma esaustiva del parere espresso. In caso di non unanimità potranno essere iscritte a verbale i voti espressi e le eventuali dichiarazioni di voto.

10. Il parere espresso dalla Commissione, che può essere favorevole, favorevole con prescrizioni, sospensivo e negativo, deve essere riportato interamente sulla pratica esaminata e, in forma sintetica, sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico.

Art. 5. Commissione Intercomunale per il paesaggio

Il Comune di Radda in Chianti può aderire a Commissioni intercomunali per il paesaggio in forma associata tra comuni, come previsto dalla legge, fino all'istituzione di tale Commissione, continuano ad operare le singole Commissioni comunali per il Paesaggio, secondo quanto dettato dal presente Regolamento.

CAPO II – ALTRE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI EDILIZI

Art. 6. Proroga dei termini di decadenza del permesso a costruire e della scia

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori di Permessi di Costruire e di SCIA edilizie possono essere prorogati solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo; sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:
   a. sequestro penale del cantiere;
   b. provvedimento di sospensione dei lavori;
   c. attivazione di concordato fallimentare o dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
   d. ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori;
   e. impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili;
   f. situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio e/o attività contemporaneamente all'esecuzione delle opere (come ad esempio un'attività ricettiva).

2. L'istanza di proroga deve essere completa di idonea documentazione fotografica dello stato dei luoghi e della documentazione che attesti l'esistenza delle condizioni per il rilascio e la loro estraneità alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo.

Art. 7. Opere ed utilizzi temporanei

1. Si considerano opere temporanee le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto tali da non determinare trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ai sensi di Legge e garantirne una facile rimozione.
2. Le Opere temporanee devono in particolare presentare tutte le seguenti caratteristiche:
   a. sistemi di ancoraggio al suolo tali da garantirne una facile rimozione;
   b. materiali che costituiscono le strutture e le chiusure verticali e orizzontali del tipo prefabbricato, così da garantirne un agevole smontaggio;
   c. chiusure verticali e orizzontali, salve le particolari esigenze derivanti da vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio, o particolari requisiti connessi alle dimensioni o alla specialità delle funzioni ospitate, prevalentemente realizzate con materiali privi di rigidezza propria;
   d. periodo di montaggio non superiore a sei mesi continuativi, al quale deve necessariamente seguire un periodo di smontaggio pari almeno alla durata del periodo in cui sono state mantenute.
3. La realizzazione di opere temporanee per periodi superiori a centottanta giorni è ammessa esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico, in quest'ultimo caso previa conforme deliberazione assunta dalla Giunta che dia atto dell'esistenza di un pubblico interesse. Il riconoscimento è attivato su idonea istanza corredata della documentazione necessaria ad illustrare le finalità dell'intervento e i profili di interesse pubblico emergenti.
4. Le opere temporanee, in quanto non comportanti trasformazione permanente, non sono soggette a titolo edilizio, ma al deposito di idonea SCIA, nel rispetto dei principi e della

disciplina comunale di igiene, vivibilità, decoro urbano e di tutela dell'aspetto esteriore degli edifici, comprendendo altresì, oltre ai documenti necessari:

a) dichiarazione di impegno a rimuovere i manufatti temporanei alla scadenza del termine indicato e ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi;
b) perizia di stima sull'entità e il costo degli interventi necessari per lo smontaggio e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi;
c) polizza fidejussoria, bancaria o assicurativa per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno allo smontaggio.

5. Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato, su richiesta dell'interessato, previa verifica dell'avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino del precedente stato dei luoghi. In caso che la rimozione della struttura non avvenga entro i termini indicati la fidejussione viene escussa, ai fini dell'esecuzione in danno del soggetto inadempiente.

Art. 8. Opere da eseguirsi con procedura di urgenza

1. Possono essere iniziate in assenza di Permesso di costruire o SCIA:
   a) opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
   b) opere che presentino documentato carattere di necessità e urgenza.
2. Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione al Sindaco, specificando natura ed entità delle medesime, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza.
3. Nel termine di 20 giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve integrarla con regolare richiesta di Permesso di costruire, oppure con il deposito di SCIA in funzione del tipo di intervento ricorrente.
4. In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di costruire ovvero in caso di mancato deposito della SCIA, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge.

TITOLO II- DISCIPLINA DELLE ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I -NORME PROCEDIMENTALI SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 9. Comunicazione di inizio lavori

1. Il titolare di Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo edilizio, deve dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori al Servizio competente, relativamente alla SCIA, la presentazione della stessa vale quale comunicazione di inizio dei lavori.
2. Se non già specificato nella richiesta di permesso di costruire la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei lavori e dell'Impresa esecutrice. Qualunque successiva variazione deve essere ugualmente comunicata.
3. Contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere presentata una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di resulta, la quale deve essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica deve essere conservata ed esibita a richiesta della Vigilanza Urbana. In alternativa può essere presentata un impegno a reimpiegare i materiali di resulta in modo che non costituiscano rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.
4. Contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve essere inoltre presentata la seguente documentazione:
    a. attestazione dell'espletamento degli adempimenti relativi alle norme strutturali-sismiche copia deposito Genio Civile, se necessario;
    b. deposito progetto corredato da relazione tecnica di conformità degli impianti, se necessario;
    c. indicazione dell'impresa o delle imprese esecutrici, ovvero in caso di lavori in economia dichiarazione fornendo indicazioni sulle modalità di esecuzione in proprio dei lavori;
    d. estremi di trasmissione della notifica preliminare, se necessaria.
5. Al momento dell'inizio dei lavori deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:
    - le opere in corso di realizzazione;
    - la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
    - il nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo;
    - il nominativo del progettista;
    - il nominativo del direttore dei lavori;
    - il nominativo dell'esecutore dei lavori;
    - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
    - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
    - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
    - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
    - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
6. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione della legge sulla sicurezza dei luoghi di lavoro, sul cantiere deve inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare.
7. Solo nel caso in cui il titolo abilitativo sia divenuto efficace è facoltà degli interessati presentare la comunicazione di inizio dei lavori parziale, relativa soltanto ad una parte delle opere, omettendo momentaneamente il deposito di tutta la documentazione necessaria di cui ai precedenti commi, purché siano specificati con esattezza i lavori parziali cui viene data attuazione.
8. Il titolare del titolo abilitante all'esecuzione di un'opera di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia o che, comunque, a giudizio dell'Amministrazione Comunale,

presenti specifica rilevanza urbanistica o architettonica, è tenuto, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, a collocare sul luogo dei lavori, al momento dell'inizio degli stessi, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata al fine di rendere facilmente comprensibile l'intervento e le modificazioni che ne conseguono.

9. Presso il cantiere deve inoltre essere conservata, a diposizione delle Autorità competenti, tutta la documentazione necessaria relativa all'intervento.

10. Qualora durante i lavori dovessero essere reperiti materiali ritenuti pericolosi quali ordigni bellici amianto o altri tipi di materiali nocivi, dovranno obbligatoriamente essere seguite le procedure di legge.

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

Art. 10. Comunicazione di fine lavori

1. L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare dell'atto abilitante entro i termini di validità del titolo, contestualmente alla presentazione della certificazione di conformità delle opere al progetto ed alla dell'avvenuta presentazione della variazione catastale ovvero dichiarazione tecnica che le stesse non hanno comportato modificazione del classamento;

2. Dopo l'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori, il titolo in forza del quale sono stati eseguiti i lavori, ancorché non ne siano scaduti i termini di validità, si intende inefficace; qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dall'espletamento delle procedure previste dalla legge per le opere in questione.

3. È facoltà degli interessati presentare la comunicazione di fine dei lavori parziale, relativa soltanto ad una parte delle opere purché le opere oggetto di fine lavori parziale:
   - siano autonomamente identificabili e utilizzabili;
   - le opere per cui proseguono i lavori siano realizzabili e realizzate in sicurezza e nel rispetto di tutte le normative;
   - nella comunicazione siano specificati con esattezza i lavori parziali a cui viene data attuazione e quelli per quali prosegue la realizzazione;
   - per la parte terminata, sia presentata tutta la documentazione di cui al comma 1 del presente articolo.

4. Nel caso in cui non sia stata data la comunicazione di fine lavori la mancata comunicazione può portare alla decadenza del titolo abilitativo e, di conseguenza, alla necessità di regolarizzare i lavori come se fossero stati eseguiti senza titolo, con le sanzioni previste dal vigente apposito regolamento.

Art. 11. Inabitabilità e inagibilità

1. Si definisce inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale vengano a mancare i requisiti definiti dalla Legge.

2. In presenza di condizioni di inabitabilità o inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, o depositata l'attestazione ai sensi di Legge, il Comune dichiara, ai sensi dell'art. 222 del RD 1265/1934, l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti.

3. Un edificio dichiarato inabitabile/inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.

4. Le attestazioni di abitabilità o agibilità non conformi alle normative ed alle procedure vigenti perdono efficacia e, conseguentemente, il dirigente o il responsabile del Servizio competente, accertata la mancanza dei requisiti e presupposti prescritti, ne ordina l'eliminazione degli effetti

prodotti.

CAPO II – NORME TECNICHE SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 12. Interventi nei centri abitati – punti fissi e criteri di intervento

1. Tranne se diversamente prescritto dagli strumenti urbanistici comunali, negli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione, di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione che riguardino i centri abitati, la loro saturazione od espansione, nonché per il miglioramento delle prestazioni architettoniche, funzionali o ambientali degli edifici, si seguono i seguenti criteri:
   - allineamento con gli edifici contigui nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni, sostituzioni e ristrutturazione urbanistica;
   - allineamento delle componenti architettonico edilizie quali marcapiani, marca davanzali, cornicioni, tettoie, portici, logge, balconi;
   - ricomposizione delle coperture, in particolare in caso di sopraelevazione, per dar luogo a coperture omogenee ed eliminare eventuali irregolarità ed elementi estranei;
   - continuità dei percorsi pubblici e qualificazione anche di immagine degli spazi pubblici;
   - creazione o ricomposizione di spazi pubblici o di uso pubblico ben utilizzabili e significativi per il contesto, evitandone la frammentazione per non creare spazi residuali privi di senso urbano e suscettivi di creare luoghi insicuri.
2. Tutti gli interventi devono essere progettati e realizzati in modo da conseguire un rapporto armonico, di evoluzione, con l'ambiente naturale o costruito nel quale s'inseriscono. Deve essere esplicitato il criterio insediativo seguito, coerentemente con i caratteri prevalenti del contesto, rispettandone gli allineamenti, le scansioni, le tipologie e gli altri elementi caratterizzanti, senza introduzione di elementi atipici.
3. È vietato l'inserimento di nuovi elementi edilizi che, anche quando di modesta consistenza, risultino contrastanti con i caratteri architettonici dell'edificio o del contesto, pregiudicando l'equilibrio architettonico della costruzione così come percepibile dalla pubblica via o, comunque, da luoghi di visuale aperta, da punti di osservazione e belvederi aperti al pubblico.
4. Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate devono essere tinteggiate. Nel caso di edifici accorpati o frazionati, sono prescritti i seguenti criteri:
   - quando sia riconoscibile l'originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.), sono ammessi colori distinti e diversi, indipendentemente dalle proprietà;
   - quando sia riconoscibile la tipologia originaria di unica unità edilizia, il colore deve essere unico.
5. Tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) comprendono 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.)
6. Qualsiasi intervento di tinteggiatura deve assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate (finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, cantonate in bozze, lesene, ecc.). Quando tali decorazioni presentino lacune si deve, di norma, procedere alla loro integrazione impiegando le stesse tecniche, forme e colori.
7. Ove ammessa la modifica e/o chiusura di logge/porticati e terrazze, tali interventi non possono alterare la coerenza formale e architettonica dell'edificio.

Art. 13. Conduzione del cantiere, recinzioni provvisorie cartelli di cantiere

1. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione

di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

2. In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 81/2008 devono essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento di cui allo stesso Decreto.
3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Deve inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private, in particolare devono essere adottate specifiche cautele per evitare esalazioni moleste e creazione di polvere.
4. Nei cantieri situati nei centri storici il Comune potrà richiedere, per le parti visibili dagli spazi pubblici, l'utilizzo di recinzioni adeguate al carattere e al decoro dell'ambiente, aventi una altezza non inferiore a m 2,00;
5. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse), nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
6. L'accesso al cantiere non deve costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.
7. Nel provvedimento di rilascio del permesso di costruire può essere prescritto di concordare preventivamente l'assegnazione sul terreno di punti fissi o di altri riferimenti planimetrici ed altimetrici in relazione a opere edilizie che vengono realizzate a seguito di titoli edilizi;
8. Il tecnico dell'Amministrazione Comunale incaricato rilascia apposito verbale redatto in doppia copia sottoscritto dal medesimo e dal titolare del titolo abilitativo o da suo incaricato.
9. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso di titoli abilitativi che abbiano ad oggetto recinzioni o altri simili manufatti per i quali si renda opportuno concordare l'allineamento.

Art. 14. Scavi, demolizioni e ripristini

1. Gli interventi di demolizione, o ripristino sono sempre consentiti, nel rispetto del vigente strumento urbanistico e dei vincoli di tutela presenti, previo deposito di CILA, ovvero di SCIA edilizia se incidenti sulle strutture, quando interessino:

a. superfetazioni prive di valore storico-architettonico e documentale, previa analisi storico critica che ne dimostri l'effettiva consistenza;

b. manufatti o parti di essi realizzati in assenza di titolo edilizio, senza la possibilità di procedere contestualmente all'esecuzione di nuove e diverse opere.

2. Qualora i lavori avviati con SCIA per demolizione di manufatti o parti di essi realizzati in assenza di titolo edilizio non siano conclusi nei 90 giorni successivi all'effettivo inizio dei lavori, sono attivate le procedure sanzionatorie ai sensi di Legge.

3. Le ordinanze di demolizione e ripristino assunte in sede di repressione dell'attività edilizia abusiva, comprese le violazioni alle disposizioni del presente Regolamento, costituiscono titolo e autorizzazione per l'esecuzione delle relative opere.

Art. 15. Occupazione e manomissione del suolo pubblico

1. Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, deve essere richiesta ed ottenuta la relativa autorizzazione amministrativa dell'Ente proprietario, previo pagamento del canone dovuto.

2. È fatto divieto assoluto di riversamenti, occupazioni o stoccaggi di qualunque genere, anche temporanei, di materiali e attrezzature edili oltre i limiti di suolo pubblico per il quale è stata richiesta ed ottenuta la relativa autorizzazione amministrativa dell'Ente e relativo pagamento del canone dovuto.
3. In caso di inottemperanza rispetto a quanto previsto al comma precedente, l'Amministrazione Comunale commina una sanzione amministrativa e obbliga il titolare del titolo abilitativo all'immediato ripristino del sito.

Art. 16. Disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici

1. Nel caso in cui, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il Responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Dirigente o Responsabile del Settore, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalla legge.
3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza.

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

CAPO I -DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 17. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1. Al fine di garantire una condizione diffusa di qualità edilizia e di compatibilità con il contesto, nonché di incrementare la qualità delle trasformazioni, rispettando i criteri tipologici e funzionali e promuovendo le aggregazioni insediative, il presente Regolamento valuta le caratteristiche tipologiche degli insediamenti esistenti componenti da considerare in ogni tipo di intervento, sia di nuova edificazione che su edifici esistenti. I progetti devono riferirsi a tali caratteristiche e alle relative modalità di crescita e di trasformazione.
2. In relazione agli obiettivi di qualità, nella progettazione edilizia si devono interpretare e dimostrare, con apposite elaborazioni, le ragioni delle scelte e i relativi impatti, sia sull'abitabilità interna che del benessere percettivo e fisico indotto tramite i tipi edilizi prevalenti e gli elementi architettonici compositivi sia tra i vani interni che con gli spazi privati esterni contigui, relazioni fra l'edificio e gli spazi pubblici o di uso pubblico.
3. Poiché la progettazione delle singole opere, la loro forma e collocazione in rapporto ai vari elementi del contesto, può determinare un impatto negativo o positivo, ai fini del controllo e della valutazione della progettazione edilizia attuativa degli strumenti urbanistici comunali, si definisce positivo l'impatto sostanzialmente rispettoso dei valori estetici caratteristici del luogo, in quanto capace di un'organica integrazione tramite i nuovi inserti edilizi, ottenuti tramite sostituzione, ristrutturazione urbanistica o nuova costruzione.
4. All'Amministrazione comunale, con i propri organi, competono modalità di controllo e di valutazione e decisione in merito alla determinazione progettuale della forma, nel presupposto che essa è funzione prioritaria di pubblico interesse, relativamente all'esteriore aspetto delle opere e al loro rapporto con il contesto, controllo e valutazioni possono essere condotte nel confronto fra diverse soluzioni, al fine di raggiungere decisioni il più possibile condivise con l'Amministrazione Comunale.
5. Particolare attenzione dovrà essere posta agli edifici ed alle loro aggregazioni che sono riconoscibili per la loro tipicità e caratteristica dei luoghi.

Art. 18. Distanze minime dai confini

1. Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio, oppure delle logge e dei porticati con il lato libero da murature o chiusure vetrate.
2. La distanza di un edificio dai confini di proprietà deve essere comunque non inferiore a m 5, pari metà della distanza minima tra edifici, così da ripartirne equamente l'onere trai due confinanti. L'obbligo di rispettare distanze minime dai confini, si intende riferito ai soli confini tra proprietà contigue e deve applicarsi anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario.
3. La costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta può essere ammessa in caso di esplicito accordo convenzionale tra i proprietari confinanti, trascritto presso la competente Conservatoria, con cui il proprietario confinante costituisca una servitù che lo obblighi ad assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici.

3-bis. All'interno del centro abitato, come definito dal Codice della Strada (art. 3 CDS), le nuove costruzioni, le demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni, gli ampliamenti e/o la modifica

della sagoma di edifici esistenti, potranno attestarsi ad una distanza minima di 3 m dal confine stradale, salvo allineamenti precostituiti e/o prescritti in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi, quando:

a. la strada sia classificata di categoria “E - Strade urbane di quartiere” o “F - Strada locale”, come definita dal Codice della Strada (art. 2 d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo codice della strada”);
b. la nuova costruzione, o il nuovo allineamento dell’edificio esistente, mantenga comunque una distanza minima di 10 m con le costruzioni esistenti sul fronte opposto della strada.

4. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine nei seguenti casi:

a. costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà, costruendo in appoggio sul muro preesistente reso comune, ovvero in aderenza allo stesso, ai sensi del Codice Civile (artt. 874 e 877 C.C.);

b. costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante quando ciò non comporti sostanziali limitazioni alla possibilità edificatoria del lotto contiguo, a condizione che il rettangolo che ha per base il fabbricato in progetto e profondità pari a m 10 non intersechi sul fondo contiguo alcun fabbricato preesistente;

c. vengano edificate porzioni completamente interrate degli edifici.

Art. 19. Distanze minime tra edifici

1. Le distanze minime tra gli edifici sono quelle definite quali minimi inderogabili dalla vigente normativa urbanistico-edilizia di livello nazionale e quelle eventualmente prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica.

3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, nonché tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, questi ultimi limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario, ed ai casi di apertura di nuove vedute su preesistenti pareti non finestrate, debbono anch'essi garantire le distanze minime tra fronti finestrati previste per le zone di nuova costruzione, pari a m 10.

4. La distanza minima deve misurarsi ortogonalmente alla parete e pertanto si ritiene rispettata quando, costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima, non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestrate o non finestrate) dell’edificio fronti stante. Nella suddetta verifica non si terrà conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda e similari) non assimilabili a pareti. Gli stessi sono invece rilevanti per la verifica dei limiti di distanza minima dai confini previsti dall’art. 873 del Codice Civile.

5. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono irrilevanti:
a. minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti;
b. distanze tra pareti dello stesso edificio, ferme restando le prescrizioni riguardanti chiostrine e cavedi.

Art. 20. Dotazioni impiantistiche

1. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di idonei impianti per approvvigionamento idrico e 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:

Impianto idrico

a) 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 e devono essere costruiti a regola d'arte, in modo da non determinare impurezze ed alterare i caratteri organolettici dell'acqua.

b) Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di idonee apparecchiature per l'accumulo ed il sollevamento dell'acqua, dimensionate in base all'utenza servita e senza possibilità di esclusione, in modo da garantire continuità di servizio. Tali apparecchiature devono presentare i seguenti requisiti:
   - serbatoi di accumulo di norma fuori terra, di idoneo materiale, a perfetta tenuta, completamente svuotabili e pulibili, opportunamente protetti dalle escursioni termiche;
   - locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua di altezza non inferiore a m.2, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetto alle aperture ed al tubo di troppo pieno;
   - serbatoi, qualora interrati, provvisti di scannafosso che ne consenta l'ispezione;
   - tubazione di troppo pieno e scarico senza alcuna continuità con l'impianto di smaltimento delle acque reflue.

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

Impianto elettrico

2. Ogni edificio deve essere provvisto di impianto elettrico conforme alla vigente normativa in materia 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.

Impianto di riscaldamento

3. 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 in conformità vigente normativa in materia di installazione degli impianti e contenimento dei consumi energetici.

4. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento edilizio che ecceda la manutenzione straordinaria.

5. 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, ovvero ristrutturazioni di interi edifici con contestuale cambio d'uso, comprendenti almeno quattro unità immobiliari a medesima destinazione d'uso;
   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 sei unità immobiliari a medesima destinazione d'uso. In tali casi possono essere adottati, in alternativa, impianti termo singolo con caldaie di nuova generazione, a bassa emissione.

Art. 21. Pareti finestrate e superfici aeroilluminanti

1. Si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.

2. 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) i tratti di muro senza finestre a più di tre metri di distanza dal perimetro della finestra più vicina. Questa distanza va misurata perpendicolarmente ai bordi della finestra (stipiti, architrave, soglia) e si applica anche se i muri non sono allineati (non complanari).

d) le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili qualificate 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. Le superfici aeroilluminanti per i locali di abitazione sono quelli definiti dalla legge;
4. Per i locali sottotetto in caso di illuminazione tramite lucernari o finestre in falda è consentito 1/12 della superficie di pavimento.
5. È ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, per gli edifici individuati dagli strumenti urbanistici comunali come di Rilevante Valore architettonico, Valore storico architettonico e di Interesse Tipologico o testimoniale (RV; V e IT), quando il rispetto puntuale di tali disposizioni comportino contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela.

Art. 22. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e dei luoghi di lavoro

1. Le prescrizioni generali, unitamente ai requisiti specifici dei diversi tipi di locali, costituiscono disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili e debbono applicarsi a tutti gli edifici, o parti di essi, di nuova costruzione, anche a seguito di demolizione di edifici preesistenti. Si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente agli elementi e componenti edilizi oggetto di intervento, compatibilmente con la disciplina di tutela insistente sugli immobili.
2. L'altezza libera dei locali, per le diverse categorie e casistiche, deve garantire i valori minimi: per i locali primari, m.270 e nel caso di locali con altezza non omogenea h minima m. 2,40 e media m.2,70 – per i locali accessori e di supporto minimo m. 2,40 e nel caso di locali con altezza non omogenea h minima m. 2,20 e media m.2,40
3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è in ogni caso vietato peggiorare le condizioni igienico-sanitarie, di vivibilità e di sicurezza presenti.
4. È ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, per gli edifici individuati dagli strumenti urbanistici comunali come di Rilevante Valore architettonico, Valore storico architettonico e di Interesse Tipologico o testimoniale (RV; V e IT), quando il rispetto puntuale di tali disposizioni comportino contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela.
5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non modifichino la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari sono sempre ammessi interventi di miglioramento igienico-sanitario.

Luoghi di lavoro

1. I requisiti igienico-sanitari di un ambiente di lavoro sono disposti dalla legge.
2. Nel recupero del patrimonio edilizio esistente, per rispettare i valori storici, architettonici, tipologici e culturali espressamente prescritti dagli strumenti urbanistici vigenti, i locali da destinare alle attività, possono presentare requisiti inferiori ai minimi richiesti da normativa, se legittimati da situazioni preesistenti, ma in ogni caso, le eventuali trasformazioni non possono essere peggiorative rispetto alla situazione esistente.
3. È facoltà del Comune avvalersi del parere dell'Azienda USL competente.

Art. 23. Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica ed al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici ed idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili

1. Limitatamente alle nuove costruzioni residenziali esse dovranno raggiungere una prestazione

energetica pari al 80% del loro fabbisogno. Il fabbisogno energetico medesimo dovrà essere coperto da energia da fonti rinnovabili, compresa l'energia da fonti rinnovabili prodotta in loco, nelle vicinanze o da comunità energetiche.

2. Nel progetto di nuovi interventi residenziali è opportuno considerare i fattori climatici caratteristici del luogo (esposizione ai venti, irraggiamento solare, condizioni microclimatiche del sito), così da ottimizzare le scelte morfologico-insediative e tipologico-architettoniche.
3. L'installazione di impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari deve essere progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate, e non può prevedere il mero appoggio di elementi sulla copertura, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto; serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti
4. Ai fini una corretta integrazione delle fonti rinnovabili, nel caso di utilizzo di pannelli solari disposti sui tetti degli edifici, tali pannelli devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, fermo restando l'obbligo di acquisire l'autorizzazione paesaggistica se interessano immobili vincolati dalla legge. Per l'installazione di tali impianti dovranno comunque essere adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzarne l'impatto visivo col contesto paesaggistico di riferimento.
5. Valgono comunque le norme degli strumenti urbanistici generali.

Art. 24. Classe energetica, isolamento termico

1. In tutti gli edifici pubblici e privati, siano essi di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazioni totali e a esclusione di quelli destinati ad attività produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale ed agricolo, il fabbisogno energetico complessivo annuo deve corrispondere almeno alla classe energetica "B", secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia.
2. Con apposita Delibera di Consiglio Comunale, possono essere ammessi incentivi per la riqualificazione edilizia.
3. Ai fini dell'isolamento termico degli edifici, non computano ai fini dei parametri dimensionali (altezza, Superficie lorda, volume) gli spessori dei solai maggiori di 25 cm. e le murature perimetrali maggiori di 30 cm.
4. I locali dove sono installate le caldaie sono coibentati adeguatamente. Qualora la caldaia sia installata all'esterno, dovrà essere adeguatamente protetta e coibentata.

Art. 25. Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla accessibilità, alla sicurezza d'uso ed alla prevenzione degli infortuni

1. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni anche in quota, nonché di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, di sicurezza antincendio, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza gli edifici devono osservare le seguenti prescrizioni:
   - gli spazi comuni e di collegamento devono essere privi di sporgenze pericolose e tali, per conformazione, materiali e tipologia di infissi, da evitare l'insorgere di pericoli per l'incolumità delle persone;
   - gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti devono essere tali da non immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni di normale funzionamento, esalazioni, fumi o vibrazioni e da non costituire pericolo per le persone e per le cose;
   - le finestre devono avere vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale e parapetti dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.

Art. 26. Eccezioni e disposizioni particolari

1. Si fa eccezione a quanto prescritto negli articoli che precedono per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio o passare ad altra funzione se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per gli edifici di nuova costruzione.
2. È fatta deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico, come classificati dagli strumenti urbanistici generali, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.
3. Si fa inoltre eccezione per i luoghi che siano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali vigano specifiche normative di settore (scuole, alberghi, ospedali, impianti sportivi, ecc.), i quali devono essere progettati e realizzati in conformità alla normativa vigente. In tali casi le prescrizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente a quelle che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento che deve in ogni caso ritenersi prevalente.

Art. 27. Incentivi per l'edilizia sostenibile

Agli interventi edilizi che prevedano un'elevata qualità costruttiva, tale da superare i parametri e requisiti di Legge in materia di livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, si applicano incentivi di carattere economico mediante una riduzione percentuale del contributo di costruzione pari al 10%.

Art. 28. Salubrità

1. I locali seminterrati possono essere utilizzati come locali primari o di supporto soltanto in presenza di tutti i seguenti requisiti:
   - le parti contro terra devono essere protette da scannafosso aerato ed ispezionabile di larghezza maggiore di cm 60, di profondità maggiore di almeno cm 15 rispetto al piano di calpestio del locale, ove possano sfociare le eventuali aperture aeranti del vespaio;
   - il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante cantinato, deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerato;

2. il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito, in difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, i locali seminterrati possono essere utilizzati solo come locali accessori.

3. I locali interrati o prevalentemente interrati non possono in nessun caso essere adibiti ad abitazione primaria.

4. Per garantire idonee condizioni igienico-sanitarie le costruzioni e le loro modifiche dovranno essere progettate e realizzate in modo da conseguire un opportuno isolamento da:
   - umidità, di qualsivoglia origine e natura, assicurando che le murature siano intrinsecamente asciutte, anche da condensa interstiziale, ed il piano di calpestio sia isolato dal terreno mediante solaio, vespaio o idonea intercapedine areati;
   - escursione termica, garantendo altresì, il rispetto della vigente normativa in materia di efficienza energetica ed utilizzo di fonti rinnovabili;
   - fonti di rumore secondo le disposizioni di legge vigenti;

- 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.

5. 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.

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

Art. 29. Strade

1. I nuovi tracciati viari, così come la riconfigurazione di quelli esistenti, fermo restando il rispetto delle normative sovraordinate vigenti, dovranno essere progettati in modo da garantire adeguate prestazioni per ciascuna delle componenti di traffico ammesse; in tutti i casi essi dovranno essere caratterizzati da una carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia.
2. In tutte le nuove strade urbane, in particolare, dovrà essere prevista la presenza del marciapiede, che non potrà avere larghezza inferiore a m.1,50, al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovrà essere realizzato nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.
3. Le nuove strade dovranno di norma essere corredate da alberature e/o altri elementi vegetazionali.
4. È fatto divieto di asfaltare le strade sterrate ("strade bianche") a meno che non si utilizzino prodotti specifici che mantengano l'aspetto naturale della strada, per preservare il paesaggio tipico delle zone rurali. Si possono usare esclusivamente soluzioni che non alterino visivamente il carattere del luogo, come ad esempio materiali inerti o tecniche di compattazione e livellamento, questi ultimi dovranno altresì garantire una permeabilità sufficiente e sistemi di drenaggio adeguati.
5. È altresì fatto divieto di chiudere la viabilità minore di impianto storico, individuata dagli strumenti urbanistici comunali.

Art. 30. Aree per il parcheggio

1. Le aree indicate come parcheggi individuano gli spazi di sosta a raso per i veicoli, comprese le aree destinate a parcheggio pubblico richieste quali standard urbanistici.
2. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono individuate dagli strumenti urbanistici generali; qualora previsti da questi ultimi, potranno essere realizzati anche da privati, mediante specifica convenzione.

Art. 31. Piazze ed aree pedonalizzate, passaggi pedonali e marciapiedi

1. Le aree indicate come piazze e spazi pedonali individuano gli spazi specificamente riservati alla permanenza ed alle attività civili, comprese le aree richieste quali standard urbanistici.
2. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono definite nella disciplina specifica degli strumenti urbanistici generali.

Art. 32. Passi carrai ed uscite per autorimesse

1. Per l'attraversamento dei marciapiedi, allo scopo di entrare negli stabili o per uscirne con veicoli, deve essere richiesta la costituzione di apposito passo carrabile che potrà essere concesso con l'osservanza delle forme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico.
2. Ogni spesa per la modificazione di strutture esistenti è a carico del richiedente, che ha l'obbligo di disporre il suolo pubblico in modo da renderlo idoneo a sopportare il traffico che il richiedente stesso intende svolgervi. I passi carrabili dovranno avere le caratteristiche morfologiche, dimensionali e funzionali previste dal Codice della strada e dal suo Regolamento di attuazione, e individuati con idonea segnaletica da rilasciare da parte della competente autorità comunale.

3. L'accesso agli spazi pubblici dovrà avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo.
4. I proprietari che intendano attraversare i marciapiedi con veicoli per accedere ai propri immobili, oltre a chiedere la relativa autorizzazione, devono provvedere all'adeguata pavimentazione del tratto di marciapiede attraversato, secondo le prescrizioni fornite dal Settore Lavori Pubblici.
5. In ogni caso, il marciapiede non dovrà presentare alcuna discontinuità, quindi dovrà essere realizzata una rampa di raccordo tra la carreggiata stradale e il piano del marciapiede, costituita da una rampa di cordonatura della larghezza minore di cm.50, completata agli estremi con elementi di raccordo;
6. nella realizzazione si dovrà evitare che l'acqua piovana dei cortili fuoriesca sulla strada, oppure entri dentro i cortili o accessi ai giardini, mediante un'adeguata sistemazione delle soglie degli accessi carrabili.
7. Potranno essere prese in considerazione, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare l'accesso, soluzioni diverse da quelle sopra prospettate, previo parere della Polizia Locale.

Art. 33. Chioschi/dehors su suolo pubblico

1. Per chiosco, in particolare, si intende il manufatto isolato, prefabbricato, temporaneo se pure strutturalmente durevole, atto alla vendita di generi diversi o per la somministrazione di alimenti e bevande nel quale è escluso l'accesso al pubblico. Esso deve essere costituito da struttura coperta e delimitata da pareti perimetrali, su pianta poligonale (quadrata, rettangolare, esagonale o ottagonale).
2. L'installazione di chioschi, edicole od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal comune, in conformità alle norme dettate dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché' dal Regolamento Canone Occupazione Suolo e Aree Pubbliche (C.O.S.A.P.).
3. I provvedimenti autorizzativi sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico
4. L'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a 2,70 m. l'altezza massima all'estradosso del colmo non deve superare 3,50 m. L'aggetto di gronda non può eccedere 0,60 m ad eccezione per i fronti aperti verso l'esterno su cui può essere estesa a 1,20 m. la copertura deve consentire lo smaltimento delle acque piovane per mezzo di canalette e pluviali integrati nella struttura (non in vista) sfocianti direttamente sulla pavimentazione stradale.
5. L'intera struttura portante dei chioschi, nonché la tamponatura dei prospetti chiusi, dovrà essere realizzata in carpenteria in legno o metallica, con piano di calpestio sopraelevato rispetto al piano stradale. Il chiosco può avere i lati non aperti al pubblico chiusi con vetrine espositive vetrate, dotate di vetro antinfortunistico apribili ad anta con cerniera verticale o con meccanismo scorrevole. La struttura realizzata in metallo dovrà essere trattata con bagni, vernici ed interventi meccanici (satinatura, spazzolatura)
6. Non è ammessa la realizzazione con l'utilizzo di alluminio anodizzato di qualsiasi colore. In caso di struttura in legno, questo dovrà essere trattato con vernice trasparente o colorata che lasci le venature in vista, oppure spazzolato e mordenzato.
7. Le caratteristiche tecniche ed estetiche alle quali uniformarsi saranno definite, caso per caso, in ragione delle caratteristiche dei luoghi, previa valutazione della compatibilità da parte dell'Amministrazione Comunale che potrà avvalersi anche della commissione comunale del paesaggio.
8. La superficie per il posizionamento di chioschi o dehors non potrà essere superiore alla superficie del pubblico esercizio esistente, per una superficie massima di 40 mq per le

installazioni su suolo pubblico.

9. In talune situazioni (aree pedonali, piazze, ampi marciapiedi, ecc.), valutate singolarmente dagli Uffici Comunali competenti, lo spazio concesso potrà essere incrementato, fermo restando il rispetto delle norme vigenti in materia di Codice della Strada, sicurezza, igiene urbana e governo del territorio.

Art. 34. Recinzioni, muri di cinta, vigneti e coltivazioni in genere

1. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione e rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni, per la tutela della qualità urbana.; l'autorità comunale, in sede di rilascio/deposito dei titoli edilizi, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.
2. Nel territorio urbanizzato è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata, oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva all'interno del resede.
3. Nei nuclei rurali non sono consentite nuove recinzioni in muratura, mentre se ritenute indispensabili, dovranno essere realizzate con paletti in legno e rete metallica a maglia sciolta, con vegetazione arbustiva a schermatura, sempre riferita ai contesti tradizionali storici o storicizzati, sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione di quelle preesistenti.
4. Nelle pertinenze degli edifici del territorio rurale, i fabbricati e i corrispondenti spazi aperti che hanno relazione diretta con gli edifici e/o i complessi edificati quali le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, gli orti domestici, i cortili, gli spazi di sosta e simili, che siano relativi alle attività agricole o meno, è fatto divieto di realizzare recinzioni o partizioni all'interno di un resede in origine unitario.
5. Eventuali delimitazioni esterne al complesso edificato, potranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante; sono consentite recinzioni in rete metallica con altezza massima di m.2,20 e contestuale messa a dimora di siepi realizzate con specie locali e autoctone o naturalizzate oppure in legno con altezza massima di m.1,50;
6. Nel territorio aperto, esclusivamente a protezione delle funzioni agricole di vigneti, coltivazioni, è consentito l'uso di paleria tradizionale in legno e/o metallica. In quest'ultimo caso, è ammesso esclusivamente l'uso di paleria in acciaio corten, del colore bruno classico, dato dagli effetti dell'ossidazione dei metalli della sua lega, inoltre è consentito esclusivamente l'uso di reti di recinzioni a maglia degradante per consentire il passaggio della piccola fauna, che potranno essere interrate per una profondità massima di cm.40.
7. Non è in ogni caso consentita l'installazione di reti metalliche di tipo elettrosaldate in pannelli, da carpenteria e/o edilizia, e comunque ogni altro tipo di rete non commercializzata con funzione di recinzione.

Art. 35. Numerazione civica

1. Il comune assegna i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.
2. L'Amministrazione Comunale darà indicazioni organiche per la scelta delle forme, dei materiali e dei colori di tutta la segnaletica e della numerazione civica.

3. È pertanto vietata qualsiasi apposizione non gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale. I numeri civici sono, di norma, posizionate a ridosso sulla facciata, ma non sugli stipiti, di norma sulla sinistra del portone di ingresso, all'altezza dell'imbotte dell'architrave o della corda dell'arco.
4. Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso. In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzione o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al comune i numeri civici, affinché siano soppressi.

CAPO III -TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art. 36. Aree verdi

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale, per il miglioramento della qualità dell'aria e la mitigazione delle temperature urbane (effetto "isola di calore").
2. È fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
3. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.
4. L'Amministrazione comunale può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi e arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.

Art. 37. Percorsi in territorio rurale, sentieri

1. I percorsi in territorio rurale sono itinerari che valorizzano il paesaggio, la cultura e l'agricoltura locale, includendo esperienze come il turismo rurale,i percorsi verdi, i percorsi didattici e il turismo agrituristico (soggiorno in aziende agricole).
2. Il sentiero è una via stretta, generalmente di larghezza non superiore a 2,50 metri, a fondo naturale e tracciato dal frequente passaggio di uomini e animali, tra terreni, boschi o rocce, in pianura o in collina.
3. Questi percorsi mirano a connettere persone con la campagna, esplorando la storia, le tradizioni e le attività agricole attraverso esperienze immersive e didattiche.
4. Per il mantenimento e la conservazione dei valori suddetti l'amministrazione può avvalersi, tramite convenzione, di collaborazioni private o di associazioni.

CAPO IV – INFRASTRUTTURE, SERVIZI E RETI TECNOLOGICHE

Art. 38. Approvvigionamento idrico

1. Tutti gli interventi dovranno tutelare e preservare la qualità delle acque superficiali e sotterranee presenti nell'area, in particolare di quelle potabili, limitando i prelievi di acqua dal

suolo e dal sottosuolo ed evitando gli sprechi, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia e dagli obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito.

2. Ogni fabbricato di nuova costruzione o esistente deve essere provvisto di acqua potabile attinta, preferibilmente, dall'acquedotto pubblico e distribuita in modo proporzionale al numero dei locali primari e accessori diretti, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.
3. Oltre che dall'acquedotto pubblico, l'acqua può essere prelevata da falde freatiche o profonde; in tal caso l'utilizzo delle falde deve essere autorizzato dai competenti organi, previo opportuni accertamenti e dopo avere acquisito i necessari pareri. Nel caso in cui l'approvvigionamento avvenga da pozzo privato, dovrà essere richiesta dichiarazione di potabilità all'Azienda sanitaria territorialmente competente.
4. Qualora non possa essere garantita una regolare erogazione, gli edifici devono essere dotati di idonee apparecchiature per l'accumulo e il sollevamento dell'acqua, compresi gli impianti a caduta, dimensionate in base all'utenza servita e senza possibilità di esclusione, in modo da garantire continuità di servizio. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici dovranno essere dotati di dispositivi per limitare i consumi.

Art. 39. Depurazione e smaltimento delle acque piovane, reflue e dei fumi

1. In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in: - acque pluviali,

   - acque reflue. Le prime sono di natura meteorica, mentre le seconde provengono da insediamenti residenziali o industriali, commerciali o di produzione beni.
2. Il dimensionamento dell'impianto di trattamento dei reflui deve essere fatto in base al numero degli abitanti equivalenti (A.E.) che possono essere calcolati in base ad uno dei seguenti metodi convenzionali:
   - un abitante equivalente ogni mq.35 di superficie edificabile o edificata SE (o frazione) negli edifici di civile abitazione;
   - un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
   - un abitante equivalente ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
   - un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;
   - un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
   - un abitante equivalente ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
   - quattro abitanti equivalenti ogni wc installato per musei, teatri, impianti sportivi ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati.
3. L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.
4. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhof (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.
5. La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di cm. 1-2 l'uno dall'altro. In ogni caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da tegole (o comunque da elementi semicurvi atti a svolgere analoga funzione protettiva) ed avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,6%.
6. La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno cm.70, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura (3-6 o superiore) che avvolga completamente la condotta. La parte superiore della trincea deve essere riempita con il terreno

proveniente dallo scavo, previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco.

7. La trincea deve seguire approssimativamente l'andamento delle curve di livello, in modo tale che la condotta disperdente mantenga la pendenza contenuta nei limiti prescritti. Di norma la trincea deve essere posizionata lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno.
8. È ammesso il trattamento anche attraverso fitodepurazione; in questo caso la vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile.

Art. 40. Ricarica dei veicoli elettrici

1. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, in ambito urbano, è obbligatoriamente prevista, come da Decreto del Ministero dello sviluppo economico, la installazione di strutture per la ricarica delle macchine elettriche.
2. Tale obbligo vale anche per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia. La installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli dovrà essere idonea a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, per un numero non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA ED INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 41. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene.
2. È prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe, meridiane e simili.
3. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deteriorate.
4. I prospetti architettonicamente unitari devono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.
5. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.
6. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da pregiudicare la pubblica incolumità, l'ambiente o la sicurezza e la salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni situazione ritenuta a rischio.
7. In caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro il termine assegnato altrimenti sono riscosse coattivamente dagli uffici preposti.

Art. 42. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

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

   Intonaci

   - L'intervento di risanamento degli intonaci di facciata dovrà privilegiare la conservazione mediante pulitura e consolidamento degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce. Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare. Qualora non fosse possibile il recupero in modo documentato degli intonaci esistenti e sempre ché i medesimi non siano decorati, questi dovranno essere ripristinati con tecniche e materiali tradizionali.
   - Il rifacimento totale o parziale degli intonaci di tutti gli edifici storici non deve assolutamente prevedere l'uso di malta cementizia e di malta a base di calce idraulica artificiale, è inoltre vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.
   - Non è consentito di norma ridurre a faccia a vista edifici che si presentino attualmente in-

tonacati, in presenza di edifici con assenza totale di intonaco dovrà essere valutata l'op-portunità, soprattutto in termini di contestualità, di un ripristino dell'intonaco, anche in pre-senza di documentata esistenza in origine e comunque l'eventuale ripristino dovrà impie-gare materiali, granulometrie e tecniche della tradizione come precedentemente illustrato.

- È sempre obbligatorio, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i prospetti dell'unità edilizia, anche se di proprietà diverse, visibili dalla pubblica via, compresi altresì le fronti delle canne fumarie e dei comignoli.
- È vietato evidenziare in facciata la presenza di elementi strutturali, come archi di scarico, pietra da taglio, con valore prettamente strutturale, travi in legno o altro. L'evidenziazione o la rimessa in pristino di particolari rilevanti, anche non coevi all'architettura, è consentita previa autorizzazione, derivante da un approfondito esame analitico delle soluzioni pro-poste.

Rivestimento di facciata - Particolari architettonici - Decorazioni tridimensionali

- Nel restauro di facciata dovranno essere conservati e/o riportati allo stato originario tutti gli elementi decorativi esistenti ed ogni altro elemento della facciata di valore storico o ambientale, che faccia parte integrante dell'organismo edilizio (cornici, davanzali, marca-piani, fregi, cornicioni, modanature, riquadrature, grigliati in mattoni, graffiti, targhe, ele-menti in ferro battuto o ghisa, bugnato di facciata e di spigolo, lesene, tabernacoli, lapidi, decorazioni dipinte, stemmi, rilievi, parapetti, ecc.), nonché' le decorazioni a carattere re-ligioso sia emergenti dalla facciata sia alloggiate in nicchie o edicole.
- È altresì vietato intonacare o tinteggiare i mattoni faccia a vista e le pietre naturali costi-tuenti decorazioni di facciata, salvo documentati casi di preesistenze.
- Qualora si tratti di edifici in origine a faccia a vista, o comunque ormai storicizzati, gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deterio-rati dovranno essere realizzati col metodo del cuci scuci, usando analoghi materiali, simili agli originali, per dimensione, forma e colore, e adoperando nelle connessure una malta analoga per composizione a quella originale, i giunti inoltre dovranno essere lavorati con le stesse modanature e alla stessa stregua di quelli originali.
- Nel restauro di facciata non è consentita la apposizione di soglie, e davanzali in materiale incongruo.

Art. 43. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. I manufatti di cui sopra devono avere altezza non inferiore a m.1,10, presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia.
2. Tali elementi non devono essere scalabili, presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a m.0,10.
3. Dal filo delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti, nella misura in cui siano escluse dalla definizione dell'involucro edilizio e della sagoma, ai sensi dei regolamenti regionali.
4. Dette sporgenze, ancorché' escluse dalle definizioni edilizie di cui al regolamento regionale, dovranno essere poste, per balconi e pensiline, ad un'altezza non inferiore a m.4,50 dal piano stradale;

1. Le tende parasole, che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede, dovranno avere il bordo inferiore ad una altezza minima di m.2,10 dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo, così come per altri corpi aggettanti.

Art. 44. Disposizioni di particolare tutela per la salvaguardia tipologica

1. Tutti i prospetti intonacati degli edifici, compresi quelli laterali ed interni e quelli emergenti dalle coperture, e le canne fumarie intonacate, devono essere tinteggiati.
2. La tinteggiatura negli edifici storici, dovrà essere eseguita di norma con tecniche tradizionali. In principale modo sono consigliate le tecniche di intonaco a base di calce.
3. I colori dovranno essere preferibilmente riferiti alle terre naturali, riconducibili alla gamma naturale delle “terre di Siena”.
4. È vietato l'uso delle pitture lavabili, ancorché traspiranti, e di tecniche da stendere a spatola, tipo intonaci plastici e graffiati in genere.
5. È altresì sconsigliato l'uso di intonaci colorati in pasta, ad eccezione di piccole parti eseguite ad integrazione di intonaci originali coevi all'architetture e preventivamente fissati e puliti.
6. Il colore da impiegarsi, di norma, sarà scelto in relazione alle tracce di coloritura reperibili sulle facciate e pertanto, salvo documentazione comprovante la tinteggiatura dell'impianto originario, si dovrà provvedere ad una accurata analisi stratigrafica delle superfici esterne della muratura, valutando al contempo l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.
7. In linea generale tutti i progetti di restauro e ripristino di facciata dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi e tecnologici (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, canali di gronda e pluviali ecc.).
8. L’Amministrazione comunale, relativamente all’esteriore aspetto delle opere e al loro rapporto con il contesto, con i propri organi, potrà intervenire nel caso di tinteggiature incongrue, che non rispettano i criteri regolamentari ed ordinare il ripristino del colore originario.

Coperture degli edifici

9. I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere sempre mantenuti e conservati. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati
10. Non dovranno essere modificate le caratteristiche costruttive delle strutture di copertura, nonché la geometria e la quota d’imposta e di colmo, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale (ad esempio doppia orditura lignea e pianelle in cotto).
11. Negli edifici e complessi edilizi storici, non sono ammessi terrazze a tasca, abbaini, ecc.
12. Dovrà altresì essere mantenuto il tipo di manto esistente, qualora corrisponda ad una tipologia originaria o comunque tradizionale, reintegrando i pezzi danneggiati con altri dello stesso tipo, mentre in caso di presenza di elementi e materiali incongrui, si dovrà ripristinare il tipo di manto tradizionale. 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.
13. Dovranno generalmente essere mantenute e consolidate le gronde esistenti, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale.

Art. 45. Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento ed altri impianti tecnici)

1. Le antenne televisive e paraboliche in numero non superiore ad una per ognuna delle tipologie e per singolo edificio contraddistinto da numero civico, devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici; sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura, a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.
2. Le antenne e le parabole devono essere poste preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via e/o spazi pubblici, privilegiando soluzioni autoportanti senza controventature; è ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalle strade e/o da luoghi pubblici.
3. Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive e paraboliche.
4. Nel territorio aperto è consigliabile l'installazione dell'antenna parabolica in collocazioni alternative tali da assicurare il minor impatto (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.), e comunque sempre escludendo coni ottici significativi.

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

5. Nel caso di restauro di facciate è doveroso riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica se esposti nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi. Pertanto i criteri guida dovranno essere:
    a) calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, (che non necessariamente corrispondono ai confini della proprietà) per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
    b) percorsi orizzontali posti, di norma sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda. Comunque è tollerato nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, che i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista.
6. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia; l'Amministrazione Comunale stabilirà con gli Uffici Tecnici degli Enti gestori, un riordino globale delle reti distribuite concordando metodi operativi avendo come base i criteri guida sopra esposti.

Impianti tecnologici privati

7. Tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.
8. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguanci del vano porta, ma non sugli stipiti lapidei.
9. Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici. È altresì consigliabile l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta. Non sono ammessi campanelli multipli, pertanto nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in una unica pulsantiera. Queste apparecchiature non devono essere collocate a rilievo, ma unicamente a filo, esclusa la copertura lievemente

aggettante nel caso di posizionamento in facciata, dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione. È consigliato l'uso del dell'ottone e del bronzo.

Gruppi di refrigeramento e impianti di condizionamento

10. È vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento, di impianti di condizionamento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata o sui balconi. È tollerata, solo nel caso che essi siano mimetizzati, quando l'immagine storica lo permetta, nei portoni, nelle finestre e nelle vetrine ed in ogni caso l'ingombro dell'apparecchiatura dovrà essere collocato all'interno e non all'esterno.
11. È ammessa l'installazione di impianti in facciata negli edifici recenti (ad esclusione dei tessuti storici) se dotati di accorgimenti atti a mascherare gli stessi con opere di arredo coerenti con l'impianto architettonico dell'edificio.

Art. 46. Serramenti esterni degli edifici

1. Tutte le porte che prospettino su strade pubbliche o su altri spazi destinati alla viabilità, devono aprirsi in modo da non invadere lo spazio pubblico.
2. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere e altri simili affissi possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m.2,30 dalla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio. In mancanza di tale altezza, è ammesso solo l'uso di scuretti posti sull'infisso interno ed esternamente, persiane scorrevoli su rotaie in metallo poste in facciata.
3. Nel caso di rifacimento dei serramenti d'oscuramento esterni, dovranno essere mantenuti invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale a persiana, uniformandole, se di foggia diversa.
4. Il materiale da impiegarsi è solamente il legno verniciato con vernici opache.
5. È escluso in modo categorico l'uso di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, le quali vengono tollerate solo se previste fin dall'impianto dell'edificio. Non è ammesso l'uso esterno di veneziane.
6. Nel quadro di un restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui tramite conseguente sostituzione con infissi tradizionali.
7. In tutti i casi la colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata.
8. È inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità.
9. Per quanto attiene alle vetrine, il concetto guida ha come obiettivo la massima salvaguardia delle tipologie tipiche di particolari periodi storici, per questo motivo, per le vetrine riconducibili a stili di periodi significativi, è prevista la sola manutenzione e l'eventuale sostituzione per parti con forme, dimensioni e colori analoghe a quelle originali.
10. Le nuove vetrine, dovranno essere arretrate generalmente a filo della parete interna in modo da permettere l'apertura del portone sull'imbotte e dovranno impiegare materiali consoni all'immagine storica come precedentemente descritto per gli infissi esterni, in ogni caso le vetrine di uno stesso esercizio dovranno uniformarsi con tutte le aperture degli edifici anche se di proprietà diverse.

Art. 47. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe e cartelloni pubblicitari

1. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli, manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. Le insegne relative agli esercizi commerciali esistenti da lungo tempo devono essere conservate sotto il profilo formale.
3. Negli esercizi soggetti a nuova sistemazione, le insegne, sia luminose, che non luminose, assumeranno preferibilmente andamento interno rispetto al piano di facciata con la collocazione, di norma, all'interno dei vani delle porte, portoni e vetrine. In casi particolari, e dopo attenta analisi, può essere valutata la collocazione dell'insegna in facciata, esternamente ai vani porta e/o vetrina, solo se in adeguato rapporto di scala rispetto alle aperture dei vani, e comunque mai in estensione oltre l'ingombro dei vani porta e/o vetrina di cui l'insegna è indicazione commerciale.
4. Per particolari esigenze di prospetto dell'edificio, potrà essere valutata l'installazione di insegna nei vani delle finestre del piano terra di esclusiva pertinenza del negozio.
5. L'insegna dovrà riportare solo il nome dell'esercizio in corretta ortografia ed eventuali simboli grafici senza l'aggiunta di scritte che pubblicizzano marche di prodotti in vendita e che nulla hanno a che fare con il nome della ditta titolare della licenza.
6. L'insegna troverà di norma posizione arretrata di almeno cm.5 rispetto al filo esterno degli stipiti e comunque, se in aggetto, non potrà superare i cm.10 rispetto al piano verticale della facciata, e non potrà occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata quali, gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopraluci etc.
7. L’aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso essere quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico e architettonico con la medesima.
8. Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce indiretta, pertanto è escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore, al fine di migliorare il comfort visivo e limitare al massimo l’inquinamento luminoso.
9. È comunque vietato usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale.
10. Le tende frangisole potranno essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile che non implichino appoggi e chiusure laterali; non è consentito l'uso di tende del tipo a pagoda o a cappottina.

Art. 47Bis. Installazione di pergolati, casette da giardino, barbecue:

1. Sono da considerarsi opere di arredo pertinenziale i seguenti elementi/manufatti, di cui al punto 3 e alla tabella A allegata al D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222 e s.m.i.:
    a. **Caminetti e Barbecue**: caminetti esterni senza copertura e barbecue con i seguenti limiti:
        - dimensioni base ml 1,50 x 1,00, altezza ml 2,20;
        - liberamente appoggiato al suolo senza alcun tipo di fondazione o basamento ancorato al suolo (platee, piattaforme e affini in cemento o altro materiale);
        - distanza dal confine non inferiore a ml 1,50;
    b. **Casette da giardino,** casette da giardino in struttura leggera ed opere assimilabili, con le seguenti caratteristiche: limite di n. 1 manufatto per area di pertinenza, con le seguenti dimensioni massime: base mq 8,00, altezza ml 2,10 alla gronda e ml 2,30 al colmo, altezza interna media non superiore a ml 2,20, non stabilmente infisso al suolo senza alcun tipo di fondazione o basamento ancorato al suolo (platee, piattaforme e affini in cemento o altro materiale), distanza dalle strade metri 3, distanza dai confini di proprietà metri 1,5. Le casette da giardino non sono ammesse nel Tessuto Storico Compatto Art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale;

c. **Piccoli manufatti e ricovero per animali da affezione**: piccoli manufatti amovibili al servizio delle aree verdi e/o cortilive quali piccole serre di ferro e vetro, orangerie, ricovero per animali da affezione, con le seguenti dimensioni massime: base mq 6,00, altezza ml 2,00, non stabilmente infisso al suolo senza alcun tipo di fondazione o basamento ancorato al suolo (platee, piattaforme e affini in cemento o altro materiale);

d. **Gazebo e coperture leggere di arredo amovibili:** realizzati con struttura portante leggera in legno o metallo, di superficie massima pari a mq 20,00 per area di pertinenza ed altezza massima di ml 2,50, adeguatamente ancorati al suolo ma senza alcun tipo di fondazione o basamento ancorato al suolo (platee, piattaforme e affini in cemento o altro materiale). Si tratta di una struttura leggera, non aderente ad altro fabbricato, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati e realizzata per una migliore fruizione di spazi aperti, come giardini o ampi terrazzi, con le seguenti caratteristiche:
   - devono essere costituiti da montanti di sezione massima pari a cm 15 x 15 e travi di dimensioni massime pari a cm 10 x 15;
   - non devono essere dotati di grondaie e pluviali;
   - non possono essere tamponati, è quindi esclusa la possibilità di installazione di VEPA, vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti;
   - possono essere coperti con materiali ombreggianti leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali stuoie in canna o bambù, piante rampicanti, tendaggi;
   - devono avere forma regolare (quadrato, rettangolo, cerchio, esagono o similare);
   - non possono avere funzione di ricovero per automezzi;
   - distanza dalle strade metri 3;
   - distanza dai confini di proprietà metri 1,5;
   - possono essere poste a distanza inferiore dal confine con assenso formale del confinante, anche se non reso sotto forma di atto pubblico;

e. **Pergolati, tende a pergola**, a sostegno di piante rampicanti, stuoie in canna o bambù, di superficie non superiore a mq 20,00 per area di pertinenza e altezza massima di ml 2,50 adeguatamente ancorati al suolo ma senza alcun tipo di fondazione o basamento ancorato al suolo (platee, piattaforme e affini in cemento o altro materiale). Si tratta di strutture di arredo leggere ed amovibili, installate su pareti esterne dell'unità immobiliare a destinazione residenziale di cui è ad esclusivo servizio, caratterizzate da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, di norma costituiti da montanti di sezione massima pari a cm 15 x 15 e travi di dimensioni massime pari a cm 10 x 15, prive di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituite da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non demolizione, con le seguenti caratteristiche:
   - eventuali tendaggi retrattili o lame metalliche ombreggianti tipo "brise-soleil" non devono mai costituire copertura, in particolare quest'ultime devono essere previste al massimo con rapporto vuoto pieno, in posizione orizzontale, non inferiore ad 1/3 (diversamente sono da considerarsi porticati);
   - non devono essere dotati di grondaie e pluviali;
   - non possono essere tamponati, è quindi esclusa la possibilità di installazione di VEPA, vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti;
   - non possono avere funzione di ricovero per automezzi;
   - distanza dalle strade metri 3;
   - distanza dai confini di proprietà metri 1,5;
   - possono essere poste a distanza inferiore dal confine con assenso formale del confinante, anche se non reso sotto forma di atto pubblico;

2. La somma di elementi/manufatti costituenti opere di arredo pertinenziale come sopra definite, non deve comunque superare il 30% della Superficie coperta del fabbricato.

3. Rientrano tra le coperture leggere di arredo, che non concorrono alla formazione di superficie coperta e non sono da considerare nel calcolo del volume e delle distanze, anche le piccole

coperture poste a protezione degli accessi pedonali.

4. Le opere di cui al presente articolo devono essere collocate nel rispetto delle distanze minime previste dagli artt. 892 (distanze dal confine) e 907 (distanze dalle vedute) del codice civile, distanza dalle strade metri 3 e distanza dai confini di proprietà metri 1,5, ed essere installate senza recare pregiudizio a terzi e/o confinanti; se installati in aree condominiali, previa relativa delibera condominiale.
5. Per l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo deve essere presentata comunicazione di attività edilizia libera ai sensi dell'Art. 6 del D.P.R. 380/2001 e Art. 136 L.R. Toscana n. 65/2014 e comunque dovranno essere realizzati nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale e del presente Regolamento Edilizio.
6. Tutto quanto previsto nel presente articolo deve essere realizzato nei toni del sabbia e per le strutture portanti, in color legno.
7. Qualora tali manufatti vengano installati in ambiti sottoposti a:
   - Vincolo culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto dal D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i...
   - Sono altresì fatte salve le autorizzazioni, i nulla osta ed i pareri previsti in materia di tutela idraulica, geologica, sismica, ecc.

   dovrà essere acquisita preventiva Autorizzazione/Nulla Osta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo sovracomunale;

CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art. 48. Scale

1. Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione e tutte le nuove unità immobiliari realizzate a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia di interi edifici devono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.
2. Le unità immobiliari di edifici per abitazione con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi duplex, devono avere almeno un accesso da una scala del tipo chiuso.
3. Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare i seguenti requisiti:
   - rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifizi suscettibili di renderne disagevole l'uso;
   - gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
   - caratteristiche dimensionali come da tabella che segue:

Scale del tipo a comune – Requisiti	
Larghezza rampa	cm 120
Profondità pedata (p)	cm 30
Alzata (a)	Max cm 19
Parapetti	Altezza cm 100 Conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm 10
Pianerottoli intermedi	Profondità non inferiore alla larghezza della rampa
Corrimano per rampe	Su almeno un lato della scala, per rampe di ampiezza fino a cm 120 Su due lati della scala, per rampe di ampiezza oltre cm 120

4. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui sopra solo nei casi di:
   - scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta;
   - inserimento di elevatore in corpi scala esistenti, quando per dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici, si renda necessario ridurre l'ampiezza delle scale condominiali esistenti;
   - trasformazione funzionale di scale interne esistenti in scale a comune, con un limite inderogabile, a lavori finiti pari a cm 90, senza applicazione di tolleranze.
5. Le scale comuni di tipo chiuso di nuova realizzazione devono essere dotate di aerazione naturale diretta. Anche in tali casi non è mai ammesso conseguire i livelli di aerazione ed illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso.
6. Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare l'alzata costante per l'intero sviluppo della scala e pedata tale da garantire i requisiti di larghezza e profondità minimi in corrispondenza della mezzeria della pedata, anche nei casi di pedate di conformazione non costante (ventagli e simili).

Art. 49. Superamento barriere architettoniche, rampe ed altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale

1. Ferma restando la necessità che nei nuovi edifici sia assicurato il rispetto delle prescrizioni delle vigenti norme nazionali e regionali in materia di superamento delle barriere architet-

toniche, sono soggetti a tale normativa tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

2. Fanno eccezione, le seguenti casistiche di immobili e interventi:
   a) gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti a vincolo quali beni culturali o paesaggistici ai sensi di Legge, nonché per gli immobili ad essi equiparati da parte dello strumento urbanistico;
   b) gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche e relative alle particolari funzioni assegnate, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

Art. 50. Coperture, canali di gronda e pluviali

1. È obbligatoria la conservazione e il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme e impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
2. Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni di legge e del presente regolamento.
3. Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio, si potrà ammettere la costruzione di canne fumarie esterne, a condizione che presentino i seguenti requisiti:
   - siano addossate alle pareti perimetrali tergali o laterali, preferibilmente in posizione angolare, opportunamente collocate in modo da mitigarne la visibilità dalla pubblica via e tenendo conto dei caratteri architettonici del prospetto per arrecare il minore impatto visivo;
   - le dimensioni siano le più contenute possibili;
   - presentino andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura;
   - siano realizzate o rivestite in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.
4. Fanno eccezione al rispetto dei requisiti sopra indicati:
   a. i condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, di cui 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;
   b. le canne fumarie poste in cavedi completamente interni all'edificio, non visibili da spazi pubblici, che possono essere realizzate con diversi materiali ma devono essere in ogni caso tinteggiate del medesimo colore della facciata.
5. È in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle facciate prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.
6. I canali di gronda e le calate dovranno essere realizzati prioritariamente in rame. L'uso di materiale plastico o di lamiere metalliche è ammesso solo se opportunamente verniciati con finitura tipo rame.
7. I canali ed i pluviali dovranno avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo, si esclude quindi lo sviluppo quadrato o rettangolare, e riproporre secondo i moduli della tradizione, rosoni, gocciolatoi, sifoni e antefisse decorative. Il posizionamento dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata.
8. Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue.
9. I pluviali non devono quindi essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate

esigenze funzionali, e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi, in presenza degli aggetti delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo, rispettando comunque l'assialità.

10. Se prospicienti una pubblica via, la parte terminale del pluviale dovrà essere di ghisa o posizionata sotto traccia per metri 2,20 e raccordata alla fognatura comunale.

11. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.

Art. 51. Strade e passaggi privati, cortili

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente. I soggetti proprietari delle strade devono provvedere:
   - alla pavimentazione, se il comune la ritiene necessaria;
   - alla manutenzione e pulizia;
   - all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
   - all'efficienza del sedime e del manto stradale;
   - alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
   - all'illuminazione, ove prescritta
2. Ove occorra, le strade private devono essere aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.
3. Si definisce cortile lo spazio scoperto comune, delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici, che serve a dare aria e luce agli ambienti circostanti e a garantirne l'accessibilità.
4. Gli interventi su cortili esistenti devono rispettare la distanza tra pareti finestrate di m. 10 e prevedere, ove possibile, il miglioramento dei parametri dimensionali esistenti (superficie e distanza tra pareti finestrate); quando il miglioramento non risulti possibile, gli interventi sui locali che prospettano sul cortile irregolare sono ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.

Art. 52. Cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. Si definisce chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali non siano tali da poterlo qualificare come cortile.
2. Gli interventi su chiostrine esistenti devono prevedere, ove possibile, il miglioramento dei parametri dimensionali esistenti; quando il miglioramento non risulti possibile, gli interventi sui locali che prospettano sulla chiostrina sono ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.
3. Nelle chiostrine non è mai ammesso aprire finestre di locali primari, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura e di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima.
4. Si definisce cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.
5. I cavedi sono di regola riservati al passaggio e alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali primari.
6. Si definisce pozzo luce è un condotto riflettente che porta luce naturale dall'esterno a stanze interne, anche interrate

Art. 53. Intercapedini e griglie di aereazione

1. È definita intercapedine lo spazio variamente configurato, delimitato da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, avente esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti, la cui accessibilità è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione.
2. Le intercapedini dovranno essere dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia. Tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata devono essere protette da idonee reti indeformabili a maglia fitta.
3. Le canalizzazioni contenenti cablaggi di ogni tipo devono risultare stagne e prive di qualsiasi comunicazione con il corpo della muratura: ove possibile devono essere inseriti appositi elementi tronco-conici o tronco piramidali per impedire la risalita degli animali.

Art. 54. Disposizioni relative alle aree di pertinenza ed altre opere di corredo agli edifici

1. Si definiscono aree di pertinenza di fabbricati l'area circostante il perimetro esterno a terra del fabbricato principale (resede); qualora sia presente in loco un'area più ampia, configurata come un complesso di spazi che risultano fisicamente e funzionalmente connessi ad uno o più fabbricati indipendentemente dalla loro suddivisione catastale, si dovrà far riferimento alla stessa per la definizione dell'area di pertinenza.
2. Fanno parte della pertinenza gli spazi a comune (aie, piazzali, sterrati, forni, pozzi, fontanili, ecc.), aree adibite alla sosta di autovetture e mezzi agricoli, orti e giardini, porzioni di fondi su cui si esercitano attività agricole amatoriali per la produzione familiare di ortaggi, viabilità di accesso o porzioni di essa.
3. I fabbricati che insistono sulle suddette aree sono da considerarsi manufatti pertinenziali in quanto assolvono il requisito di connessione funzionale d'uso rispetto ad uno o più edifici principali, rurali o non rurali, così come le altre opere a corredo degli edifici.
4. Tutte le opere a corredo di edifici ed all'interno delle aree di pertinenza di questi, quali piscine, campi da gioco ecc. sono eseguite nel rispetto della normativa contenuta negli strumenti urbanistici comunali di riferimento, per le diverse tipologie di edifici ed insediamenti.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 55. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

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

Art. 56. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza sull'applicazione della legislazione degli altri enti ed organi deputati.

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

Art. 57. Sanzioni per violazione delle norme regolamentari

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla legislazione urbanistica ed edilizia, la violazione delle disposizioni del regolamento edilizio comporta l'applicazione di sanzioni, previa eliminazione del motivo che ha dato luogo all'infrazione, ove necessario.

Sono soggette a sanzione, a norma dello specifico regolamento comunale, le violazioni seguenti:

FATTISPECIE DELLA VIOLAZIONE	RESPONSABILE DELLA VIOLAZIONE	ARTICOLO DEL R.E.
Inesatta o incompleta comunicazione di inizio dei lavori	Titolare	Art. 9
Mancata comunicazione di inizio dei lavori	Titolare	Art. 9
Mancata comunicazione delle variazioni dei nominativi dei responsabili indicati nella comunicazione di inizio dei lavori.	Titolare	Art. 9
Mancata comunicazione di fine dei lavori	Titolare	Art. 10
Mancata richiesta di variante in corso d'opera prima della comunicazione di fine dei lavori.	Direttore Lavori	Art. 10
Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	Impresa Esecutrice	Art. 9
Carenze nell'allestimento e nella segnalazione del cantiere	Impresa Esecutrice	Art. 13
Mancata segnalazione del cantiere	Impresa Esecutrice	Art. 13
Mancato ripristino dello stato dei luoghi	Titolare	Art. 14

Inesatto o incompleto cartello di cantiere	Titolare	Art. 9 e 13
Mancata esposizione del cartello di cantiere	Titolare	Art. 9 e 13
Inosservanza dell'obbligo di manutenzione delle costruzioni, delle aree e di recinzione delle aree libere presenti nei centri abitati.	Titolare	Art. 41
Inosservanza dei dispositivi di ordinanze attuative del Regolamento Edilizio.	Titolare	Art. 8 Art. 14 Art. 36
	Impresa Esecutrice	
	Titolare	
Inizio dei lavori prima del deposito/ritiro del documento abilitativo	Titolare	Art. 8 Art. 57

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Art. 58. Aggiornamento del Regolamento Edilizio

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

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

Art. 59. Disposizioni transitorie

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

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

Successivamente all'approvazione del presente Regolamento, le varianti ai progetti rilasciati o divenuti efficaci o eventuali opere in variante non soggette alla presentazione di titolo abilitativo, devono conformarsi alle disposizioni del presente Regolamento.

Agli interventi edilizi che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non siano assentiti con il rilascio del Permesso di Costruire o siano oggetto di una SCIA non ancora divenuta efficace, si applicano le norme del presente Regolamento.