

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE

PROVINCIA DI PISTOIA

REGOLAMENTO EDILIZIO

Intesa Stato Regioni 20 Ottobre 2016

DGR 524/2018

Il presente Regolamento Edilizio è stato approvato con D.C.C. n. del
ed è entrato in vigore dal giorno

SINDACO
Nicola Tesi

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Beatrice Giannanti

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Andrea Pintus

UFFICIO URBANISTICA
Andrea Pintus, Cristiano Marco Sciarpi

PROGETTISTA
Riccardo Luca Breschi

Indice generale

PARTE PRIMA PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	8
Art. 1 - Finalità e struttura del Regolamento Edilizio.....	9
Art. 2 - Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia.....	9
Art. 3 - Specificazioni delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi.....	10
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....	11
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	12
Art. 4 - Principi, oggetto ed ambito di applicazione della Parte Seconda del Regolamento Edilizio.....	12
Capo I - SUE, SUAP e Organismi consultivi.....	12
Art. 5 - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).....	12
Art. 6 - Commissione Edilizia (CE).....	13
Art. 7 - Commissione per il Paesaggio (CP) e relative competenze.....	13
Art. 8 - Composizione e modalità di funzionamento della Commissione per il Paesaggio.....	14
Art. 9 - Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie.....	15
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi.....	16
Art. 10 - Certificato di destinazione urbanistica.....	16
Art. 11 - Voltura del titolo abilitativo.....	17
Art. 12 - Pareri preventivi.....	17
Art. 13 - Ordinanze e interventi urgenti.....	17
TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	19
Capo I - Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori.....	19
Art. 14 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore.....	19
Art. 15 - Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi.....	19
Art. 16 - Comunicazione di fine lavori e adempimenti relativi.....	20
Art. 17 - Occupazione di suolo pubblico.....	20
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.....	21
Art. 18 - Norme di carattere generale sull'esecuzione dei lavori.....	21
Art. 19 - Sospensione dei lavori.....	22
Art. 20 - Punti fissi di linea e di livello.....	23
Art. 21 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....	23
Art. 22 - Cartelli di cantiere.....	24
Art. 23 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	26
Art. 24 - Accesso al cantiere, misure e eventuali tolleranze.....	26
Art. 25 - Disposizioni per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici.....	27
Art. 26 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	27
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	28
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio.....	28

Sezione 1 - Caratteristiche costruttive e funzionali, distanze, dotazioni impiantistiche degli edifici.....	28
Art. 27 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....	28
Art. 28 - Distanze minime fra edifici e da strade e confini.....	28
Art. 29 - Dotazioni impiantistiche degli edifici.....	29
Sezione 2 - Norme di carattere igienico sanitario: dimensioni, caratteristiche, superfici aeroilluminanti dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro e dotazioni dei servizi.....	29
2.1 Disposizioni generali.....	29
Art. 30 - Definizioni e normativa sovraordinata di riferimento.....	29
Art. 31 - Disposizioni generali in materia di locali.....	31
Art. 32 - Disposizioni generali in materia di aerazione dei locali.....	31
Art. 33 - Disposizioni generali in materia di illuminazione dei locali.....	31
2.2 Requisiti igienici specifici dei locali di abitazione.....	32
Art. 34 - Categorie, caratteristiche e dimensioni dei locali di abitazione.....	32
Art. 35 - Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno.....	33
Art. 36 - Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione.....	33
Art. 37 - Altezza dei locali ad uso residenziale.....	35
Art. 38 - Dimensionamento degli alloggi.....	35
Art. 39 - Dimensionamento dei locali di abitazione permanente.....	36
Art. 40 - Dimensionamento e dotazioni dei servizi igienici.....	36
Art. 41 - Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti.....	37
Art. 42 - Prescrizioni per il recupero dei sottotetti ai sensi della LR 5/2010.....	38
2.3 Requisiti igienici specifici dei luoghi di lavoro.....	40
Art. 43 - Classificazione dei luoghi di lavoro.....	40
Art. 44 - Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro.....	41
Art. 45 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di produzione artigianale-industriale.....	41
Art. 46 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di vendita.....	42
Art. 47 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di ufficio.....	42
Art. 48 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di supporto.....	43
Art. 49 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di servizio.....	44
Art. 50 - Eccezioni e deroghe.....	44
Sezione 3 - Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica, al comfort abitativo e all'accessibilità, sicurezza d'uso e prevenzione degli infortuni.....	45
Art. 51 - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti.....	45
Art. 52 - Requisiti prestazionali integrativi degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e	

alla prevenzione degli infortuni.....	45
Art. 53 - Disposizioni specifiche per la sicurezza d'uso e la prevenzione degli infortuni.....	45
Sezione 4 - Prescrizioni per la prevenzione del rischio gas radon.....	47
Art. 54 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.....	47
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....	47
Art. 55 - Strade.....	47
Art. 56 - Portici e sottopassaggi.....	48
Art. 57 - Piste ciclabili.....	48
Art. 58 - Aree per parcheggio.....	48
Art. 59 - Piazze e aree pedonalizzate.....	49
Art. 60 - Passaggi pedonali e marciapiedi.....	50
Art. 61 - Passi carrai ed uscite per autorimesse.....	51
Art. 62 - Chioschi e dehors su suolo pubblico.....	52
Art. 63 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato.....	52
Art. 64 - Aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto.....	53
Art. 65 - Servizi igienici pubblici.....	53
Art. 66 - Aree per il commercio ambulante e per gli spettacoli itineranti.....	54
Art. 67 - Recinzioni di spazi pubblici o di uso pubblico.....	54
Art. 68 - Numerazione civica.....	54
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente.....	55
Art. 69 - Aree verdi e tutela delle alberature.....	55
Art. 70 - Orti urbani e/o sociali.....	56
Art. 71 - Parchi e percorsi in territorio rurale.....	56
Art. 72 - Sentieri.....	57
Art. 73 - Tutela del suolo e del sottosuolo.....	57
Capo IV - Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche.....	58
Art. 74 - Disposizioni di carattere generale.....	58
Art. 75 - Approvvigionamento e risparmio idrico.....	58
Art. 76 - Smaltimento acque meteoriche e reflue.....	59
Art. 77 - Raccolta differenziata rifiuti urbani.....	60
Art. 78 - Distribuzione dell'energia elettrica.....	60
Art. 79 - Distribuzione del gas.....	60
Art. 80 - Ricarica dei veicoli elettrici.....	61
Art. 81 - Riscaldamento degli edifici e centrali termiche.....	61
Art. 82 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.....	62
Art. 83 - Telecomunicazioni.....	63
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico.....	63
Art. 84 - Decoro urbano e opere esteriori ai fabbricati.....	63

Art. 85 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	64
Art. 86 - Elementi decorativi a rilievo.....	64
Art. 87 - Cornicioni e gronde.....	65
Art. 88 - Zoccoli.....	65
Art. 89 - Pensiline aggettanti su spazi pubblici e su spazi privati.....	65
Art. 90 - Allineamenti.....	66
Art. 91 - Disposizioni di particolare tutela e piano del colore.....	66
Art. 92 - Coperture degli edifici e terrazze a tasca sulle coperture.....	66
Art. 93 - Impianti tecnologici a vista.....	67
Art. 94 - Serramenti esterni.....	69
Art. 95 - Cartelli indicatori di pubblica utilità.....	69
Art. 96 - Tende e dispositivi di oscuramento.....	69
Art. 97 - Muri di cinta e recinzioni.....	70
Art. 98 - Beni culturali e edifici storici.....	71
Capo VI - Elementi costruttivi.....	71
Art. 99 - Superamento barriere architettoniche.....	71
Art. 100 - Serre bioclimatiche e impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	72
Art. 101 - Scale.....	73
Art. 102 - Strade e passaggi privati.....	74
Art. 103 - Cortile.....	75
Art. 104 - Chiostrina.....	75
Art. 105 - Cavedi.....	77
Art. 106 - Coperture, canali di gronda e pluviali. Camini e canne fumarie.....	77
Art. 107 - Intercapedini e griglie di areazione.....	78
Art. 108 - Soppalchi.....	78
Art. 109 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali.....	79
Art. 110 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza.....	79
Art. 111 - Piscine ad uso privato e altre attrezzature sportive ad uso privato di corredo agli edifici.....	80
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....	81
Art. 112 - Vigilanza e sistemi di controllo.....	81
TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE.....	81
Art. 113 - Criteri interpretativi di norme in materia edilizia e urbanistica.....	81
Art. 114 - Manutenzione degli edifici.....	81
Art. 115 - Deroghe al Regolamento Edilizio.....	82
Art. 116 - Aggiornamento del Regolamento Edilizio.....	82
Art. 117 - Disposizioni transitorie.....	82
ABBREVIAZIONI UTILIZZATE NEL TESTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	84
ALLEGATI A - B.....	85

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 1 - Finalità e struttura del Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio (RE) del Comune di Ponte Buggianese persegue un ordinato e sostenibile sviluppo edilizio nel rispetto dei valori culturali, architettonici, paesaggistici e ambientali espressi dal territorio comunale. A tal fine disciplina le modalità costruttive con particolare riguardo al rispetto delle normativa vigente relativa agli aspetti tecnico-estetici, igienico-sanitari, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze. Esso detta inoltre norme in materia di decoro pubblico, di sicurezza e vigilanza.

2. Il Regolamento Edilizio è redatto secondo lo schema tipo e gli allegati approvati dall'Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 (GU 268 del 16.11.2016) come recepiti da parte della Regione Toscana, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 21 Maggio 2018.

3. Ai sensi dell'Intesa e del suo recepimento da parte della Regione Toscana, il Regolamento Edilizio si articola in due parti:

- nella Parte Prima, "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia", è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale e per i parametri urbanistici e edilizi sono indicate solo le specificazioni richieste ed ammesse dal DPGR 39/R/2018;

- nella Parte Seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia", 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.

4. Sono parte integrante e sostanziale del Regolamento Edilizio i seguenti allegati che disciplinano aspetti specifici della attività edilizia e regolano aspetti procedurali e metodologici dell'attività degli uffici:

Allegato A: Norme di speciale tutela per gli interventi sugli edifici classificati e sugli edifici ricadenti nelle zone A ed EN

Allegato B: Manufatti per l'esercizio della attività venatoria

Art. 2 - Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia

1. Nel territorio del Comune di Ponte Buggianese la disciplina generale dell'attività edilizia, di carattere sovraordinato statale e regionale, opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nel Regolamento Edilizio con specifico riferimento a:

- a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, con le precisazioni di cui al successivo art.3;

- b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso con le precisazioni contenute nelle NTA del Piano Operativo, di cui rispettivamente al Capo 3 e al Capo 4 del Titolo II;

- c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini con le precisazioni, per quanto attiene alle distanze, contenute all'art.18 delle NTA del Piano Operativo;
 - ai rispetti (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quello stradale,, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti);
 - agli accessi stradali;
 - alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - ai siti contaminati;
- f) la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
- g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

Art. 3 - Specificazioni delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi

1. Per le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi valgono le disposizioni della DGRT 524/2018 e del DPGR 39/R/2018 con le specificazioni di seguito indicate relative all'altezza del fronte ed al volume:

a) Altezza del fronte

In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata, per gli interventi ivi ammessi, viene assunta come linea di riferimento in basso per il computo della "altezza del fronte" (art.17 del DPGR 39/R/2018) la quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

b) Volume

Fatte salve diverse indicazioni contenute negli strumenti urbanistici comunali e nel presente Regolamento, per il calcolo del volume, ove richiesto e non diversamente specificato, si assume il "volume edificabile (o edificato)" VE come definito all'art. 23 del DPGR 39/R/2018.

PARTE SECONDA

- DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Art. 4 - Principi, oggetto ed ambito di applicazione della Parte Seconda del Regolamento Edilizio

1. La Parte Seconda del Regolamento Edilizio è ispirata ai principi generali indicati nello schema tipo approvato nell'Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 (GU 268 del 16.11.2016) come recepito da parte della Regione Toscana, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 21 Maggio 2018.
2. Essa ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione ed alle procedure interne del Comune nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella Parte Prima del Regolamento Edilizio.
3. Le disposizioni della presente parte del Regolamento Edilizio, per le relative finalità, si applicano a tutti gli interventi edilizi indipendentemente dalla tipologia e classificazione, fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi. La contravvenzione alle specifiche disposizioni e prescrizioni della presente parte del Regolamento Edilizio è oggetto di Ordine di ripristino e conformazione, nonché di sanzione pecuniaria secondo la specifica disciplina.

Capo I - SUE, SUAP e Organismi consultivi

Art. 5 - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

1. Il Comune esercita le funzioni di Sportello Unico dell'Edilizia ai sensi dell'art. 5 comma 4 bis del DPR 380/01, ovvero adottando la modalità telematica, nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili. Restano fermi:
 - la competenza dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) definita dal regolamento di cui al DPR 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 dedicata al Servizio Urbanistica-Edilizia Privata all'interno del sito web comunale e dei servizi on-line, l'informazione in merito a:
 - gli strumenti urbanistico-edilizi e regolamentari comprese le mappe della disciplina dei suoli e dei vincoli;
 - 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 , quando necessari in relazione ad attività produttive, sono resi accessibili per tramite dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), le cui competenze sono definite dalla LR 40/2009, dal DPR 0 7.09.2010 n. 160 e dalla DGRT n. 129 del 07.03.2011 e dalle loro modifiche e integrazioni.

4. Tutti gli atti afferenti alle procedure edilizie, incluso il rilascio del permesso di costruire e gli atti ad esso connessi, la stipula delle convenzioni e gli atti repressivi dell'abusivismo edilizio, competono, ai sensi dell'art. 107 del DLgs. 267/2000 e dello Statuto comunale, al Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia Privata ed Abusivismo.

Art. 6 - Commissione Edilizia (CE)

1. Ai sensi dell'art.148 della LR 65/2014 il Comune può deliberare di istituire la Commissione Edilizia (CE) stabilendo la composizione della Commissione e determinando i casi in cui la Commissione deve essere sentita nel procedimento di rilascio del permesso di costruire.

2. I componenti elettivi della Commissione Edilizia sono professionisti scelti con procedura comparativa in base ad una terna proposta dagli ordini o collegi di appartenenza. Dovranno in ogni caso far parte della Commissione Edilizia almeno un rappresentante dei seguenti ordini o collegi: dell' Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pistoia, dell' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pistoia, del Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Pistoia, dell' Ordine dei Geologi della Toscana.

3. Alla scadenza del mandato i componenti elettivi della CE sono confermabili una sola volta. Essi non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti in materia urbanistica ed edilizia di competenza del Comune per il periodo in cui svolgono le relative funzioni. Il responsabile del procedimento comunale partecipa alla seduta della commissione al solo fine di illustrare il progetto.

Art. 7 - Commissione per il Paesaggio (CP) e relative competenze

1. Per effetto dell'art.249 della LR 65/2014 ed ai sensi dell'art.153 della medesima legge, il Comune di Ponte Buggianese è dotato della Commissione per il Paesaggio (CP) per l'esercizio delle funzioni di cui all'art. 152 della stessa LR 65/2014.

2. La Commissione per il Paesaggio, nei casi e nelle modalità di cui all'art. 153 della LR 65/2014, esprime parere ai fini del rilascio della autorizzazioni paesaggistiche nell'ambito del procedimento di cui all'articolo 146 del DLgs 42/2004. E' inoltre facoltà del -Responsabile del procedimento chiedere alla CP un parere consultivo su piani o progetti che, pur non richiedendo l'autorizzazione paesaggistica

di cui sopra, possono avere una rilevante influenza sui valori paesaggistici del territorio comunale e nei casi in cui tale parere sia previsto o ritenuto opportuno dalle norme di attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

3. La CP può essere facoltativamente chiamata ad esprimersi anche su casi di richiesta di valutazione di influenza ai fini paesaggistici presentata da cittadini, rientranti nell'art. 149 del DLgs 42/2004 e nell'allegato "A" al DPR 31/2017. Tale valutazione può essere anche richiesta alla Soprintendenza territorialmente competente.

Art. 8 - Composizione e modalità di funzionamento della Commissione per il Paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio (CP) è composta da tre membri, scelti tra gli esperti in materia paesaggistica ed ambientale, aventi i requisiti indicati all'art.153 comma 6 della LR 65/2014. I membri della CP sono nominati dalla Giunta Comunale, previa pubblicazione di avviso pubblico nel sito istituzionale del Comune; essi restano in carica per cinque anni e possono essere nominati per una sola volta. Durante il loro mandato i membri della CP non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale che li nomina.

2. I suddetti membri e gli eventuali associati non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti in materia edilizia ed urbanistica di competenza del Comune di Quarrata per il periodo in cui svolgono la funzione di componenti della CP.

3. In caso di rinuncia o dimissione di un membro esso dovrà essere sostituito entro novanta giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o di dimissioni. Saranno considerati dimissionari i membri che senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute consecutive senza valida motivazione.

4. Ai membri della CP è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute nei limiti indicati all'art.153 comma 8 della LR 65/2014.

5. La CP è convocata dal Responsabile del Servizio Edilizia - che può assumere anche le funzioni di segretario verbalizzante - tramite e-mail trasmessa ai componenti di cui al precedente articolo in via telematica con congruo anticipo rispetto alla data di adunanza. Per la validità della CP è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti.

6. Le funzioni di relatore delle pratiche e di segretario sono svolte da personale del Servizio Edilizia. Relatore e segretario partecipano alla CP senza diritto di voto.

7. I pareri delle commissioni dovranno essere redatti su appositi verbali debitamente firmati da tutti i membri presenti a tale adunanza. La commissione delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due componenti. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.

8. Quando le commissioni devono trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare la sua condizione ed astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio dello stesso. Della osservanza di questa prescrizione deve essere dato atto nel verbale.

9. L'ordine del giorno dei lavori viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione delle richieste di autorizzazione.

10. Alle riunioni della CP possono partecipare senza diritto di voto, esperti invitati dal Responsabile del del Procedimento in materia Paesaggistica/Ambientale o su richiesta dei componenti. E' data inoltre facoltà al soggetto richiedente, di chiedere un'audizione, facendosi assistere dal progettista o da altri esperti.

11. Il presente articolo è efficace dalla data di scadenza del mandato dell'attuale Commissione in forma associata con il Comune di Buggiano. Fino a tale data restano salve le norme approvate con D.C.C. n.33 del 2023 "Modifiche al Regolamento Edilizio a seguito della istituzione della Commissione per il Paesaggio in forma associata tra i Comuni di Buggiano e di Ponte Buggianese ai sensi dell'art. 153 della L.R. n. 65 del 10.11.2014".

Art. 9 - Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie

1. Per pratiche edilizie si deve intendere ogni istanza e/o comunicazione che riguardi la realizzazione di interventi edilizi. Sono considerate tali, solo a titolo esemplificativo, le istanze di permesso di costruire (PC), le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), le comunicazioni di inizio dei lavori asseverati (CILA), le comunicazioni inizio dei lavori (CIL), la richiesta di permesso di costruire in sanatoria (accertamento di conformità), l'accertamento di compatibilità paesaggistica, le richieste di autorizzazione, nulla osta e/o atti di assenso espressamente richiesti dal vigente strumento urbanistico tra i quali la richiesta di autorizzazione paesaggistica, la richiesta di monetizzazione di parcheggi, la richiesta di autorizzazione allo scarico in ambiente ecc.

2. La presentazione delle pratiche edilizie è effettuata tramite il portale dell'Amministrazione Comunale. Il SUAP si avvale del Sistema Telematico di Accettazione Regionale ai sensi delle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti. La presentazione delle pratiche dovrà rispettare le modalità di presentazione e le eventuali direttive impartite con specifica determina dirigenziale.

3. Le pratiche edilizie possono essere inoltrate soltanto con modalità telematiche utilizzando la modulistica standardizzata della Regione Toscana, consultabile e scaricabile anche dal sito istituzionale del Comune di Ponte Buggianese, complete della documentazione prevista per legge.

4. Le pratiche edilizie sono assegnate ai vari responsabili del procedimento, la cui funzione è assunta a seguito di assegnazione sul gestionale SUEda parte del Responsabile del Servizio e comunque contenuta nella Carta dei Servizi dell'Ente.

5. Le pratiche edilizie, sono gestite dal responsabile del procedimento secondo i compiti assegnategli dall'articolo 6 della L. 241/1990, nel rispetto delle procedure e dei tempi indicati per Legge e contenuti nella Carta dei Servizi dell'Ente.

6. Oltre alla acquisizione di ogni atto di assenso e/o nulla osta di altri Enti interessati nel procedimento della pratica edilizia, il Responsabile del procedimento dovrà acquisire, se necessario, anche i pareri di

altri Uffici presenti all'interno dell'Ente, entro il termine previsto per legge per l'emissione della proposta motivata da inoltrare al Responsabile del Servizio.

7. Il Responsabile del Servizio e/o Responsabile del procedimento edilizio, si riservano la possibilità di convocare la una conferenza dei servizi interna al Comune, per progetti particolarmente complessi che possano interessare altri profili di competenza dell'amministrazione comunale.

8. La completezza formale dell'istanza di Permesso di Costruire è verificata dal Responsabile del procedimento che, qualora ne ravvisi l'incompletezza, invita il soggetto richiedente alla produzione della documentazione integrativa. Fermi restando i termini indicati nella richiesta di integrazione, ove tale documentazione non fosse trasmessa entro il termine perentorio di mesi 6 (sei) dalla data della richiesta, l'istanza si intende decaduta e conseguentemente archiviata.

9. Ai sensi dell'art. 146, comma 4 del DLgs 42/2004, ai fini della determinazione del termine di ritardo oltre il quale la data di efficacia dell'autorizzazione paesaggistica non è più quella di decorrenza dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio, ma decorre dalla stessa data dell'autorizzazione paesaggistica, si stabilisce che:

- per la SCIA il termine è 90 (novanta) giorni dalla data di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.
- per il Permesso di Costruire l'istanza relativa deve essere presentata entro 6 (sei) mesi e, nel caso di carenza documentale, deve essere integrata entro il suddetto termine di anni 1 (uno).

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 10 - Certificato di destinazione urbanistica

1. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica deve essere inoltrata al Servizio Urbanistica con modalità telematica, utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito del Comune, debitamente compilata in ogni sua parte, completa di marca da bollo e dei seguenti elementi:

- indicazione degli estremi catastali (foglio di mappa, mappale ed eventuali subalterni);
- estratto di mappa catastale aggiornato con la individuazione dei mappali oggetto di richiesta;
- ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria, negli importi stabiliti dalla Amministrazione Comunale.

2. In caso di assenza di uno o più elementi di cui sopra, il Responsabile del procedimento provvederà a richiedere al Soggetto interessato la necessaria integrazione, disponendo la sospensione dei termini sino ad avvenuta integrazione degli elementi mancanti.

3. Il certificato di destinazione urbanistica sarà rilasciato entro trenta giorni dalla data della sua richiesta o dalla data dell'avvenuta integrazione.

Art. 11 - Voltura del titolo abilitativo

1. La voltura del titolo abilitativo, limitatamente al PC, può essere richiesta dal cittadino allegando a tale istanza, copia dell'atto di trasferimento della proprietà o altra documentazione idonea a tale fine.
2. Il Responsabile del Servizio, valutata l'idoneità della istanza e della relativa documentazione, provvede al rilascio di apposito provvedimento di voltura del titolo abilitativo già esistente. Tale provvedimento di voltura non incide in alcun modo sul contenuto del titolo abilitativo che rimane del tutto identico ed invariato.
3. La voltura dei titoli abilitativi assentiti in forma tacita, non è eseguita dal Comune, ma è effettuata dal soggetto avente titolo, attraverso la trasmissione al Comune dell'atto di trasferimento della proprietà o di altra documentazione idonea a tale fine.

Art. 12 - Pareri preventivi

1. Il SUE del Comune di Ponte Buggianese non rilascia pareri preventivi. La valutazione della conformità urbanistica - edilizia degli interventi è demandata all'istruttoria delle relative pratiche edilizie.
2. Informazioni generiche e valutazioni preventive possono essere acquisite in sede di ricevimento al pubblico, fermo restando che le valutazioni ivi espresse non hanno alcun effetto giuridico - amministrativo giacché la valutazione della conformità di un intervento non può essere valutato se non sulla base di una istanza completa nell'ambito dell'istruttoria delle pratiche edilizie previste dalla legge.

Art. 13 - Ordinanze e interventi urgenti

1. Ordinanze ed interventi urgenti

1.1 Le opere da eseguirsi con procedura di urgenza potranno essere iniziate in assenza del relativo titolo abilitante:

- in caso di specifica ordinanza sindacale per la tutela della pubblica incolumità, della sicurezza urbana e dell'igiene pubblica;
- in caso di documentato carattere di necessità ed urgenza.

2. Ordinanze contingibili ed urgenti

2.1 Il Sindaco, quale Ufficiale di Governo, ai sensi degli artt. 50 e 54 del TUEL, può adottare, con atto motivato, ordinanze contingibili ed urgenti nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento, al fine di prevenire e di eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica, la sicurezza urbana e l'igiene pubblica.

2.2 Le ordinanze sindacali di messa in sicurezza devono essere opportunamente motivate con il presupposto di contingibilità ed urgenza e devono contenere i riferimenti per la loro eventuale impugnazione. Le stesse avranno efficacia immediata dalla notifica e decadranno con la presentazione al protocollo comunale di una comunicazione a firma del proprietario e/o avente

titolo, completa di adeguata documentazione fotografica e relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, attestante l'esecuzione di quanto ordinato. I soli lavori di messa in sicurezza potranno essere eseguiti in assenza di titolo abilitante che però dovrà essere richiesto o depositato qualora si proceda all'esecuzione di ulteriori lavori oltre a quelli ordinati.

3. Opere da eseguirsi da parte di privati con procedura di urgenza

- 3.1 Nel caso di immediato pericolo per l'incolumità privata, il proprietario e/o l'avente titolo, senza alcun indugio e senza l'acquisizione di titolo edilizio, ancorchè prescritto, provvede tempestivamente alla rimozione del pericolo, dandone comunicazione entro ventiquattro ore al Sindaco. La comunicazione, a firma del proprietario e/o avente titolo dovrà essere completa di adeguata documentazione fotografica e di relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, nella quale deve essere evidenziata la necessità e l'urgenza a provvedere, nonché tutte le opere che saranno necessarie per la rimozione del pericolo, assumendosi la responsabilità di quanto dichiarato.
- 3.2 Nel termine perentorio di 30 (trenta) giorni, il proprietario e/o avente titolo, in base alla tipologia d'intervento eseguita, dovrà provvedere alla richiesta del PC o al deposito di SCIA o CILA, nella quale, oltre alla documentazione prevista per legge, si dovrà allegare una esaustiva documentazione fotografica ed una relazione tecnica di professionista abilitato, con la descrizione delle opere eseguite per la rimozione del pericolo.
- 3.3 La presentazione di richiesta del PC o di deposito di SCIA o CILA di cui sopra, non è soggetta ad alcuna sanzione.
- 3.4 Nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica, di cui al DLgs 42/2004 il termine di 30 (trenta) giorni è riferito alla richiesta di autorizzazione paesaggistica.
- 3.5 Nel caso in cui entro 30 (trenta) giorni dalla attivazione della procedura d'urgenza come sopra disciplinata, non sia stata effettuata la richiesta del PC o di deposito di SCIA o CILA, ovvero di richiesta di autorizzazione paesaggistica, gli interventi eseguiti saranno considerati in assenza di titolo edilizio e/o in assenza di autorizzazione paesaggistica e saranno perseguiti di conseguenza.
- 3.6 Per i beni culturali assoggettati a vincolo diretto, gli interventi urgenti sono assoggettati all'art. 27 Del DLgs 42/2004.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. 14 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore

1. La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia di progettazione di opere edilizie: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti iscritti ai rispettivi albi professionali, ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legge.
2. La funzione di direttore dei lavori deve essere svolta da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente, regolarmente iscritto al relativo Ordine o Collegio professionale.
3. Il direttore dei lavori e il costruttore, quando nella procedura relativa ad un Permesso di Costruire, a una SCIA non siano indicati sin dal momento della richiesta del PC o del deposito della SCIA, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori o del costruttore devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune.
4. Il titolare dell'atto abilitativo, il committente, il direttore dei lavori ed il costruttore sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento, delle previsioni e normative urbanistiche come delle modalità esecutive fissate nel titolo.

Art. 15 - Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare dell'atto che abilita alla esecuzione di opere edilizie deve inviare al Comune la comunicazione di inizio dei lavori utilizzando l'apposita modulistica reperibile e scaricabile dal sito del Comune che rimanda al sito della Regione a cui si accede tramite link, debitamente compilata in ogni sua parte. Unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, è fatto obbligo di compilare il modulo "Soggetti coinvolti", anch'esso reperibile e scaricabile dal sito del Comune, in cui sono identificati tutti i soggetti coinvolti nella esecuzione delle opere.
2. Con la comunicazione di inizio dei lavori, ove dovuto, il soggetto avente titolo provvederà al deposito della documentazione prevista per legge, con particolare riferimento all'attestato di deposito della denuncia ai sensi della normativa per le costruzioni in zona soggetta a rischio sismico ed alla pronuncia sulla conformità dei progetti alle norme per la prevenzione incendi.
3. Non si può procedere alla esecuzione dei lavori attinenti a PC o SCIA, in assenza di Direttore dei Lavori, ove prescritto per legge.
4. Nel caso di sostituzione del direttore dei lavori delle opere architettoniche o delle opere strutturali, o del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, ove previsto, il soggetto avente titolo dovrà darne immediata comunicazione al Comune, ed i lavori sono obbligatoriamente sospesi sino al subentro di nuovo professionista abilitato. Nel periodo di interruzione il soggetto avente titolo e l'impresa sono

tenuti alla custodia del cantiere.

5. Unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, deve essere trasmessa al Comune la dichiarazione di assunzione all'esecuzione dei lavori da parte della ditta. Nell'ipotesi alternativa di esecuzione dei lavori in economia diretta è la stessa proprietà che si assume la responsabilità dell'esecuzione dei lavori e trasmette la relativa dichiarazione al Comune.

6. Si ha inizio dei lavori quando è stato allestito il cantiere con idonea recinzione e si sono eseguite le prime opere edilizie. L'esecuzione degli scavi di fondazione per le nuove costruzioni non costituisce inizio dei lavori se non interessa almeno metà della superficie coperta dell'opera da realizzare.

7. Ove fosse accertato il mancato inizio dei lavori entro i termini di legge si ha decadenza del Permesso di Costruire o della SCIA.

Art. 16 - Comunicazione di fine lavori e adempimenti relativi

1. Per fine dei lavori edilizi si intende la effettiva ultimazione delle opere previste nel titolo abilitativo e quando l'opera risulti effettivamente idonea all'uso.

2. In suddetta ipotesi, il soggetto avente titolo, dovrà trasmettere al Comune, la comunicazione di fine lavori utilizzando la apposita modulistica reperibile e scaricabile dal sito del Comune, debitamente compilata in ogni sua parte, con allegata la attestazione asseverata di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto contenuto nel titolo abilitativo, da parte di professionista abilitato.

3. Alla comunicazione fine lavori è allegata la variante finale, ove ammessa dalla vigente normativa, oltre alle planimetrie catastali aggiornate in perfetta conformità con lo stato finale dei lavori. Nei casi in cui non sia dovuta tale documentazione deve essere presentata dichiarazione di ininfluenza ai fini catastali, per assenza di variazione della rendita catastale.

4. E' ammessa in forma facoltativa la comunicazione di fine dei lavori anche per la CILA, con deposito della rappresentazione dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata.

5. Il mancato deposito della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale oppure della dichiarazione di ininfluenza ai fini catastali, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge, ove richiesta e non prodotta nel termine di 30 (trenta) giorni.

6. Quando, per inerzia del titolare dell'atto abilitante e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dall'art. 29 del DPR 380/2001.

7. Con la trasmissione della comunicazione fine lavori, il titolo abilitativo perde di efficacia, anche se non è decorso il termine di validità del titolo medesimo.

Art. 17 - Occupazione di 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 e ottenuta la relativa autorizzazione amministrativa dell'Ente proprietario, previo pagamento del canone dovuto.

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

3. Per salvaguardare gli utilizzi pubblici, nei casi di interruzioni delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, le occupazioni di suolo pubblico potranno protrarsi per un tempo non superiore a diciotto mesi a partire dalla data di fermo del cantiere, decorso il quale termine si dovrà procedere alla restituzione degli spazi all'uso pubblico previa effettuazione delle opere di ripristino eventualmente necessarie, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma precedente.

4. Per quanto non previsto dal presente articolo si applicano le disposizioni del vigente Regolamento Comunale in materia, approvato con D.C.C. n.7 del 2024.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 18 - Norme di carattere generale sull'esecuzione dei lavori

1. Nei cantieri dove si eseguono opere edilizie di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le vigenti norme di prevenzione infortuni e sicurezza sui cantieri e di prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

2. Per tutta la durata dei lavori deve essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private, compreso le esalazioni moleste, i rumori eccessivi e la creazione di polvere. A tal fine il cantiere deve essere:

- recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse), nonché di dispositivi rifrangenti a integrazione dell'illuminazione stradale;
- accessibile senza pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità;
- monitorato e vigilato anche nei periodi di interruzione delle lavorazioni;
- libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento.

3. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, la documentazione indicata al successivo art. 21 comma 5.

4. Per le finalità di tutela dell'incolumità pubblica e privata, della salute e del decoro urbano, nei casi di prolungata interruzione delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, il cantiere, ancorché inattivo, deve essere opportunamente

custodito, monitorato e mantenuto negli approntamenti, recinzioni, accessi, nonché per quanto riguarda le opere realizzate.

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

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

Decorso tale termine le recinzioni e gli approntamenti di cantiere suddetti, se non rimossi, e le opere di messa in sicurezza, se non realizzate, saranno considerati alla stregua di opere edilizie difformi dal titolo edilizio.

6. Ogni operazione dovrà evitare di superare i limiti di rumorosità consentiti dalle leggi in vigore. Per le attività di cantiere che comportano il superamento dei limiti di rumorosità è necessario ottenere le autorizzazioni in deroga, come previsto dall'art. 6, comma1, lettera h della L. 447/1995. Le suddette attività non potranno iniziare in assenza dell'autorizzazione preventiva comunale.

7. E' vietato durante l'esecuzione delle opere deviare fossi o canali pubblici, impedire o intralciare temporaneamente il corso normale delle acque senza la preventiva autorizzazione dell'Autorità competente.

Art. 19 - Sospensione dei lavori

1. Sarà ordinata l'immediata sospensione dei lavori nei seguenti casi:

- a. quando le opere eseguite risultano essere non conformi al titolo edilizio o alla comunicazione trasmessa al Comune, salvo i casi assoggettabili a variante finale senza interruzione dei lavori;
- b. quando non sia stato nominato il direttore dei lavori o quando, nel caso di revoca o dimissioni, non sia data la comunicazione scritta del nuovo direttore dei lavori e della relativa sua accettazione;
- c. in caso di non ottemperanza dell'art.90 comma 10 del Dlgs n. 81/2008;
- d. quando i lavori siano stati assentiti, certificati o comunicati, sulla base di elaborati grafici non corrispondenti al vero.

2. Il Comune provvederà alla emissione dei successivi provvedimenti definitivi secondo quanto disciplinato dal Titolo VII Capo II della LR 65/2014.

3. In caso di autonoma sospensione dei lavori da parte del soggetto avente titolo, il direttore dei lavori (o lo stesso soggetto) provvederà a dare comunicazione al Comune di tale sospensione, provvedendo

altresì con successiva comunicazione, a dare comunicazione al medesimo Ufficio, della ripresa dei lavori. La sospensione dei lavori non incide sui tempi di validità del PC. Durante la sospensione dei lavori è comunque fatto obbligo della custodia del cantiere.

Art. 20 - Punti fissi di linea e di livello

1. Il progettista deve avere cura di stabilire, negli elaborati grafici del PC o della SCIA, i punti fissi di linea e di livello, comprensivi delle distanze dai confini, dalla strada e dalle costruzioni confinanti, nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari in materia.
2. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso di titoli abilitativi per la realizzazione di recinzioni o altri simili manufatti per i quali si renda opportuno concordare l'allineamento e/o le quote.

Art. 21 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Il cantiere edilizio deve essere adeguatamente delimitato e recintato da parte della impresa esecutrice dei lavori, nel rispetto delle vigenti norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro e di eventuali prescrizioni indicate dal Comune nel titolo abilitativo.
2. L'accesso al cantiere non deve costituire pericolo per la circolazione stradale e per la pubblica incolumità. Deve essere mantenuta la pulizia della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze. E' vietato ogni deposito o accatastamento di materiali o di rifiuti sul suolo pubblico o all'esterno della recinzione.
3. L'autorità comunale può ordinare la sospensione dei lavori e l'adozione delle misure congrue, qualora le stesse recinzioni possano costituire un pericolo per la circolazione stradale e risultino non idonee alla salvaguardia della pubblica incolumità, segnalando il fatto agli organi competenti.
4. Nella predisposizione dell'accesso al cantiere e nella sua recinzione devono essere seguite in via generale le seguenti indicazioni:
 - le recinzioni, delimitazioni, segnalazioni devono essere tenute in efficienza per tutta la durata dei lavori;
 - quando per esigenze lavorative si renda necessario rimuovere in tutto o in parte tali protezioni, deve essere previsto un sistema alternativo di protezione quale la sorveglianza continua delle aperture che consentono l'accesso di estranei ai luoghi di lavoro pericolosi;
 - recinzioni, sbarramenti, scritte, segnali, protezioni devono essere di natura tale da risultare costantemente ben visibili. Ove non risulti sufficiente l'illuminazione naturale, gli stessi devono essere illuminati artificialmente: l'illuminazione deve comunque essere prevista per le ore notturne;
 - per cantieri e luoghi di lavoro che hanno una estensione progressiva (es. stradali) devono essere adottati provvedimenti che seguono l'andamento dei lavori e comprendenti, a seconda dei casi, mezzi e materiali per una idonea segnalazione, oppure uomini con funzione di segnalatori o

sorveglianti;

- quando è possibile il passaggio o lo stazionamento di terzi lateralmente o sotto posti di lavoro sopraelevati, devono essere adottate misure per impedire la caduta di oggetti e materiali nonché protezioni per l'arresto degli stessi.

5. All'interno del cantiere, è fatto obbligo di conservare copia della sottostante documentazione tecnica, a disposizione della autorità competenti:

- copia del titolo edilizio abilitativo, completo di elaborati grafici;
- copia della denuncia di deposito presso il Settore Sismica della Regione Toscana competente, per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
- giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
- documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti ed al contenimento dei consumi energetici;
- copia della notifica preliminare di cui al D. Lgs 81/2008 e del piano di sicurezza e coordinamento (PSC), se dovuti;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
- autorizzazione per l'impiego di macchinari ed impianti rumorosi in deroga ai limiti di rumore per l'attività rumorosa a carattere temporaneo collegata al cantiere;
- ogni altra documentazione tecnica prevista dalle vigenti normative edilizie e sulla salute e sicurezza dei luoghi di lavoro.

6. La progettazione di un cantiere deve necessariamente occuparsi anche della gestione degli scarichi e della prevenzione della contaminazione delle acque meteoriche, in funzione della dimensione e della durata dei lavori. Eventuali scarichi temporanei di acque meteoriche e/o reflue e/o acque di falda (fondo scavo), devono rispettare il Regolamento comunale approvato con D.C.C. n.51 del 15.09.2009 "Regolamento comunale per la disciplina dello scarico di acque reflue domestiche ed assimilate non refluenti nella pubblica fognatura".

Art. 22 - Cartelli di cantiere

1. E' fatto obbligo di installare un cartello di cantiere, in prossimità dell'accesso al medesimo, nel quale siano indicati, con caratteri ben visibili, i seguenti elementi:

- il tipo di opere da realizzare e la destinazioni d'uso dell'immobile
- la natura e gli estremi del titolo abilitativo;
- il nominativo del titolare del titolo abilitativo;
- il nominativo ed il titolo professionale del progettista delle opere architettoniche;

- il nominativo ed il titolo professionale del progettista delle opere strutturali (ove prescritto);
 - il nominativo ed il titolo professionale del direttore dei lavori delle opere architettoniche;
 - il nominativo ed il titolo professionale di eventuali direttori operativi o ispettori di cantiere;
 - il nominativo ed il titolo professionale del direttore dei lavori delle opere strutturali (ove prescritto);
 - il nominativo ed il titolo professionale del responsabile dei lavori, del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto in materia di sicurezza);
 - il nominativo ed il titolo professionale del progettista degli impianti (ove prescritto);
 - le modalità di realizzazione (economia diretta a cura del proprietario, lavori in economia, appalto, ecc.);
 - gli estremi della impresa o imprese esecutrici (denominazione o ragione sociale, sede legale, legale rappresentante, telefono, codice fiscale, partita IVA, iscrizione alla CCIAA, matricola INPS ed INAIL);
 - gli estremi della impresa o imprese subappaltatrici (denominazione o ragione sociale, sede legale, legale rappresentante, telefono, codice fiscale, partita IVA, iscrizione alla CCIAA, matricola INPS ed INAIL);
 - Il nominativo del direttore di cantiere;
 - i termini di inizio e fine lavori;
 - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
2. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del DLgs. 81/2008, è fatto obbligo al Committente o al Responsabile dei Lavori di esporre la notifica preliminare "in maniera visibile" così come previsto dalla vigente normativa.
3. Il cartello di cantiere dovrà essere integrato rispetto a quello esposto all'inizio dell'opera per tutti quei lavori in cui intervengono ulteriori imprese aggiuntive, rispetto all'originaria individuata, durante il corso delle opere.
4. Nel caso di appalti pubblici il cartello di cantiere dovrà recare i seguenti ulteriori elementi;
- a. importo dei lavori a base d'asta e quello attinente gli oneri di sicurezza;
 - b. categorie di lavoro eseguite;
 - c. ribasso d'asta;
 - d. responsabile del procedimento;
 - e. durata dei lavori.
5. Nei casi di un'opera di particolare rilevanza edilizia ed urbanistica, è facoltà della Amministrazione Comunale, tramite specifica comunicazione del Responsabile del Servizio, richiedere al soggetto avente titolo la collocazione sui luoghi di lavori, di apposita cartellonistica rappresentante l'opera progettata in assonometria o prospettiva (rendering), al fine di rendere facilmente percepibile

l'intervento.

Art. 23 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere controllata mediante operazioni di monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo riferite al tipo di terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del titolare dell'atto abilitativo delle opere edilizie.
2. Gli scavi non devono impedire o ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in particolare di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo autorizzazione al Comune.
3. Nei cantieri ove si procede a demolizioni, restando salve le altre disposizioni del presente regolamento, si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere, con le dovute precauzioni, a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri, oltre alla bagnatura delle ruote per cantieri particolarmente estesi, e la copertura dei mezzi in transito per contenimento delle polveri.
4. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli o altri macchinari a braccio meccanico, dovranno essere adottate misure quali la bagnatura, ed ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polveri ed inquinamento acustico.
5. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito in impianti a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare dell'atto abilitativo di conservare la relativa documentazione.
6. Il Comune in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 24 - Accesso al cantiere, misure e eventuali tolleranze

1. Durante l'esecuzione dei lavori hanno diritto di accedere al cantiere i tecnici comunali ed agenti comunali preposti alla vigilanza sulle costruzioni ed effettuare le verifiche di competenza anche attraverso misurazioni e rilievi. In caso di impedimento l'Autorità competente dispone con l'impiego della forza pubblica.
2. Nell'ambito delle misurazioni sono applicate le tolleranze stabilite dalle normative di legge nazionale e regionale.
3. Durante la esecuzione dei lavori gli agenti comunali preposti alla vigilanza nonché altri funzionari preposti al controllo ai sensi delle vigenti normative, hanno diritto di accedere al cantiere per

effettuare le verifiche di competenza. In caso di impedimento l'Autorità competente dispone con l'impiego della forza pubblica.

4. I tecnici comunali, nell'effettuare sopralluoghi, verificano l'osservanza delle disposizioni del presente regolamento e delle altre norme vigenti in materia, informando, in caso di violazione, gli organi competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.

5. Ove del caso, il Comune adotta i provvedimenti a tutela della pubblica incolumità ai sensi della normativa vigente.

Art. 25 - Disposizioni per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere posti a disposizione degli enti competenti, mediante immediata comunicazione del ritrovamento. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatti i reperti e gli oggetti ritrovati, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

2. Il Comune in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo ordina la sospensione dei lavori.

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

1. Nel caso in cui le opere edilizie abbiano interessato il suolo pubblico o impianti pubblici, è fatto obbligo al soggetto titolare di occupazione, di provvedere al fedele ripristino del suolo e degli impianti pubblici manomessi, al fine di ricostituire le condizioni originarie preesistenti all'esecuzione dei lavori.

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

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

Sezione 1 - Caratteristiche costruttive e funzionali, distanze, dotazioni impiantistiche degli edifici

Art. 27 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1. Gli edifici devono avere caratteristiche costruttive e funzionali conformi alle disposizioni della vigente normativa in materia, nazionale e regionale.
2. Le norme di cui al presente Capo integrano e specificano le disposizioni della normativa nazionale e regionale con particolare riferimento alla disciplina igienico sanitaria, di sicurezza e di vivibilità degli immobili.

Art. 28 - Distanze minime fra edifici e da strade e confini

1. Per quanto riguarda le norme sulle distanze si rinvia alla normativa nazionale e regionale, con particolare riferimento all'art.40 del DPGR 39/R/2018, e alle specifiche disposizioni dell'art. 18 delle NTA del vigente Piano Operativo.
2. Il progettista all'atto di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire o SCIA, riporta in uno schema grafico il calcolo delle distanze dal limite di confine di proprietà e dal limite di lotto urbanistico nonché delle distanze dai fabbricati e dalle strade. Sullo stesso o su altro elaborato grafico debbono essere indicate anche le distanze delle costruzioni rispettose di eventuali vincoli urbanistici, tecnologici, igienico sanitari o di altra natura che interessano l'area di intervento, quali ad esempio fasce di rispetto stradale, cimiteriale, da elettrodotti, da metanodotti, da depuratori, da punti di approvvigionamento idropotabile ecc.
3. L'Ufficio Edilizia Privata, in caso di demolizione e ricostruzione totale o parziale di edifici esistenti, fermo restando quanto stabilito dal Codice della Strada, può derogare alle distanze dalle strade previste dal Piano Operativo qualora l'intervento comporti comunque un significativo miglioramento rispetto alla situazione in atto.
4. L'Ufficio Edilizia Privata, in caso di ampliamento di edifici esistenti, fermo restando quanto stabilito dal Codice della Strada può derogare alle distanze dalle strade previste dal Piano Operativo qualora l'intervento comporti la realizzazione di volumetrie tergalì rispetto al fronte stradale, oppure di

volumetrie laterali comprese nella linea immaginaria con inclinazione di 15° rispetto alla perpendicolare alla strada tracciata dallo spigolo della facciata fronte strada.

Art. 29 - Dotazioni impiantistiche degli edifici

1. Ciascun edificio deve essere dotato di:

- acqua potabile;
- servizi igienici in misura pertinente all'uso;
- scarichi fognari delle acque usate confluenti nella fognatura pubblica pertinente o in appositi sistemi di smaltimento;
- energia elettrica;
- impianto termico;
- scarichi di acque meteoriche dalla copertura.

2. Sono facoltativi o comunque obbligatori nei soli casi prescritti dalla vigente normativa:

- 1) impianto telefonico
- 2) impianto televisivo
- 3) ascensore
- 4) protezione dagli incendi e dalle scariche atmosferiche.
- 5) banda ultralarga nei casi previsti dall'art. 135 bis del DPR 380/2001;
- 6) infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici nei casi previsti dall'art. 4 del Dlgs 192/2005.

3. E' ammessa deroga motivata alle dotazioni impiantistiche elencate al comma 1 per gli edifici ad uso non residenziale se ammessa dalla normativa sovraordinata. Ciascuna dotazione impiantistica deve essere dimensionata in funzione delle esigenze dell'edificio, in conformità alle disposizioni normative relative a ciascun tipo di impianto e servizio e sulla base di eventuali disposizioni regolamentari del Comune.

Sezione 2 - Norme di carattere igienico sanitario: dimensioni, caratteristiche, superfici aeroilluminanti dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro e dotazioni dei servizi

2.1 Disposizioni generali

Art. 30 - Definizioni e normativa sovraordinata di riferimento

1. Le disposizioni generali di carattere igienico sanitario contenute nella presente sezione 2.1 si applicano a tutte le costruzioni disciplinate dal presente Regolamento e pertanto sia ai locali di

abitazione (sezione 2.2) che ai luoghi di lavoro (sezione 2.3).

2. Hanno parimenti carattere generale le seguenti definizioni:

Alloggio: l'insieme di locali collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro e destinati a soddisfare esigenze abitative.

Locale: la porzione di unità immobiliare, fisicamente delimitata o delimitabile, destinata a uno specifico utilizzo e dotata di autonomia funzionale.

Superficie di pavimento: corrisponde alla superficie calpestabile (SCal) di un locale come definita dall'art.11 del DPGR n.39/R/2018.

Superficie aerante: la somma delle superfici apribili di un locale che prospettano su spazi liberi, cortili e chiostrine, comprese le aperture in copertura; nel computo della superficie aerante per la destinazione residenziale è compresa quella di porte e portoni fino alla concorrenza del 50% della superficie minima prescritta, mentre per i luoghi di lavoro si fa riferimento agli Indirizzi Tecnici della Regione Toscana; non sono invece computate le aperture lucifere, se non a seguito di costituzione di formale servitù a carico del fondo confinante che lo vincoli a non avvalersi della facoltà di cui all'art. 904 CC.

Superficie illuminante: la somma delle superfici trasparenti di un locale che prospettano su cortili di dimensioni regolamentari o spazi liberi, comprese le aperture in copertura, conformi alle norme in materia di distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; non sono computate nella superficie illuminante le finestre lucifere se non a seguito di formale costituzione di servitù a carico del fondo confinante che lo vincoli a non avvalersi della facoltà di cui all'art. 904 CC.

Rapporto aerante: il rapporto che intercorre tra la superficie aerante di un determinato locale e la sua superficie di pavimento.

Rapporto illuminante: il rapporto che intercorre tra la superficie illuminante di un determinato locale e la sua superficie di pavimento.

3. Costituiscono normativa sovraordinata di riferimento le disposizioni degli atti legislativi e regolamentari di seguito indicati:

- **per i locali di abitazione** : Il Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975 e s.m.i. , il DPR 380/2001 con particolare riferimento, nelle more dell'entrata in vigore dei nuovi requisiti igienico-sanitari, al vigente art.24 comma 5-bis; per il recupero e la riqualificazione edilizia di immobili di cui commi 2 e 2-bis art.10 del decreto legge del 16 luglio 2020 n.76 e s.m.i. (legge di conversione 120/2020); per gli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti o a riqualificazioni energetiche le deroghe delle altezze minime di cui ai Decreti del Ministero dello sviluppo economico del 26 giugno 2015;
- **per i locali e gli ambienti di lavoro:** D. Lgs. 81/2008 e s.m.i. con particolare riferimento ad art.63 ed Allegato IV ; Delibera Giunta Regione Toscana (DGRT) n.211/2022.

Art. 31 - Disposizioni generali in materia di locali

1. Ciascun locale deve rispondere ai requisiti stabiliti dal presente Regolamento per la funzione cui è adibito.
2. I locali possono essere delimitati da pareti o definiti con arredi fissi, fermo restando che, anche nel secondo caso, devono sempre rispondere a criteri di coerenza tipologica con la funzione prevista e di compatibilità tra funzioni contigue. I locali adibiti ai servizi igienici devono sempre essere delimitati da pareti.
3. Due spazi collegati tra loro si possono considerare un unico locale - nel rispetto comunque dei requisiti igienico sanitari di aeroilluminazione previsti dalla normativa - solo quando il varco di collegamento abbia larghezza non inferiore a ml. 2,00 e superficie non inferiore di mq. 4,20. In difetto anche di un solo di detti requisiti i due spazi si considerano a tutti gli effetti locali distinti.
4. Non si considerano locali i volumi tecnici e gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (scannafossi e simili) o al passaggio e alla manutenzione degli impianti (cavedi e simili).

Art. 32 - Disposizioni generali in materia di aerazione dei locali

1. Il presente Regolamento stabilisce il minimo rapporto di aerazione prescritto per i diversi tipi di locale agibile.
2. Le superfici aeranti devono essere distribuite uniformemente e comunque in modo tale da evitare sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna sia i ricambi naturali, se del caso mediante appositi dispositivi quali gli evacuatori statici. Deve in ogni caso essere garantito il rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di qualità dell'aria interna degli edifici.
3. L'aerazione naturale può essere sostituita da sistemi meccanici di aerazione forzata nei soli casi espressamente previsti, cioè i servizi igienici diversi dal primo per i locali di abitazione nonché, per i luoghi di lavoro, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, secondo le disposizioni del punto 3.1.8 della DGRT n.211/2022.
4. In ogni caso di aerazione forzata si applicano le seguenti disposizioni:
 - i flussi di aerazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno;
 - l'aria di rinnovo deve essere prelevata da zona non inquinata e, prima di essere immessa nel locale, deve essere trattata idoneamente in modo tale da non arrecare pregiudizio al comfort degli addetti, se del caso previa umidificazione e riscaldamento.

Art. 33 - Disposizioni generali in materia di illuminazione dei locali

1. Il presente Regolamento stabilisce il minimo rapporto illuminante prescritto per i diversi tipi di

locale agibile.

2. Le superfici illuminanti devono essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione naturale uniforme e congruente con la capacità illuminante di ogni singola apertura.
3. L'illuminazione naturale può essere sostituita da impianti d'illuminazione artificiale nei soli casi espressamente previsti, cioè i servizi igienici diversi dal primo per i locali di abitazione nonché, per i luoghi di lavoro, previo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale competente per territorio, secondo le disposizioni del punto 3.1.3 della DGRT n.211/2008 .
4. Ciascun locale deve, in ogni caso, essere dotato d'illuminazione artificiale conforme alle norme vigenti in materia d'impianti e tale (per intensità e qualità della luce nonché per la distribuzione ed il tipo delle sorgenti luminose) da garantire un comfort visivo adeguato alle funzioni cui è adibito. In particolare, la collocazione dei corpi illuminanti deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi nonché la proiezione di ombre che ostacolino il campo visivo.
5. Le rampe, gli accessi ed in genere tutti gli spazi comuni di circolazione, sia interna che esterna, devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato, in tutti gli edifici in cui questo risponda a esigenze di sicurezza, complemento di opere di abbattimento di barriere architettoniche, o contributo all'illuminazione pubblica.

2.2 Requisiti igienici specifici dei locali di abitazione

Art. 34 - Categorie, caratteristiche e dimensioni dei locali di abitazione

1. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono in:
 - locali d'abitazione permanente;
 - locali d'abitazione non permanente;
 - locali accessori.
2. Sono locali d'abitazione permanente quelli adibiti a funzioni che presuppongono la permanenza continuativa di persone, quali:
 - camere da letto,
 - soggiorni e sale da pranzo,
 - cucine abitabili e spazi di cottura annessi a locali soggiorno,
 - salotti, studi privati ed altri locali a questi assimilabili.
3. Sono locali d'abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni che non comportano la permanenza continuativa di persone, quali:
 - servizi igienici,
 - spazi di disimpegno e distribuzione verticale ed orizzontale,

- dispense, lavanderie e simili.
- 4. Sono locali accessori quelli adibiti a funzioni complementari alla residenza, che comportano presenza soltanto occasionale di persone, quali:
 - soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili
 - cantine, ripostigli, autorimesse ed altri locali accessori ad essi assimilabili.
- 5. Non si considerano locale gli scannafossi, le intercapedini di ventilazione, i palchi morti, i volumi tecnici e ogni altra parte della costruzione destinata ad assolvere precise funzioni di protezione o servizio dell'edificio e, comunque, non destinata ad essere utilizzata dalle persone.

Art. 35 - Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno

1. I locali di abitazione permanente devono essere, di norma, fuori terra.
2. I locali seminterrati, per la cui definizione si rinvia al punto 4.4 della D.G.R.T. n. 211/2022, possono essere utilizzati come locali di abitazione permanente soltanto se soddisfano tutte le seguenti condizioni:
 - a) le pareti, o porzione di pareti, contro terra devono risultare inferiori ad un quarto della superficie delle pareti che delimitano il locale;
 - b) le pareti, o porzione di pareti, contro terra devono essere protette da scannafosso areato e ispezionabile di larghezza non inferiore a cm. 60 e non superiore a cm. 120 e ribassato di almeno cm. 15 rispetto al piano di calpestio del locale;
 - c) il piano di calpestio, quando non soprastante altri locali, deve essere isolato dal terreno mediante idonei accorgimenti costruttivi quali:
 - solaio con sottostante intercapedine areata,
 - vespaio adeguatamente areato e di altezza non inferiore a cm. 50,
 - gattaiolato adeguatamente areato e di altezza non inferiore a cm. 30;
 - d) il locale deve essere adeguatamente protetto dall'umidità.
3. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui al comma precedente, i locali seminterrati possono essere adibiti soltanto a locali d'abitazione non permanente o a locali accessori.
4. I locali interrati, per la cui definizione si rinvia al punto 4.4 della D.G.R.T. n. 211/2022, non possono, in nessun caso, essere adibiti ad abitazione permanente. Possono invece essere adibiti a funzioni di abitazione non permanente quando soddisfano le condizioni di cui alle lettere "b", "c" e "d" del comma 2. In difetto di tali requisiti i locali interrati possono essere utilizzati soltanto come locali accessori.

Art. 36 - Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione

1. Locali d'abitazione permanente

- 1.1 I locali di abitazione permanente devono essere dotati di superfici finestrate apribili in misura

non inferiore a 1/8 della superficie di pavimento, fatto salvo quanto previsto al successivo art.41.

1.2 L'efficacia dell'illuminazione naturale è convenzionalmente ritenuta valida per una superficie di profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento.

1.3 I soppalchi possono essere considerati locali di abitazione permanente solo se la superficie areoilluminante che soddisfa i requisiti della superficie del soppalco è posta ad una quota superiore al pavimento del soppalco.

1.4 Per i locali di abitazione permanente deve essere assicurata una aerazione contrapposta estesa all'intera unità abitativa, nei casi in cui la superficie calpestabile sia superiore a 80 mq: tale obbligo si intende assolto quando siano previste due o più aperture, direttamente comunicanti sull'esterno, e poste su pareti esterne o falde contrapposte (o quantomeno ortogonali tra loro), anche quando le stesse siano a servizio di vani differenti.

2. *Locali d'abitazione non permanente*

2.1 L'aerazione e l'illuminazione dei locali d'abitazione non permanente, ad eccezione del primo servizio igienico, può essere garantita con un sistema di ventilazione meccanica e illuminazione artificiale.

Nella specifica realtà del Comune di Ponte Buggianese, per gli edifici di impianto storico di classe 1, 2, 3, 4 e per gli edifici non classificati esistenti al 1954 come individuati dal Piano Operativo sono ammesse le deroghe ivi previste, nel rispetto della normativa statale e del regolamento regionale di cui all'art. 138 comma 3 della LR 65/2014.

2.2 Nel caso d'aerazione e illuminazione naturale diretta, le superfici finestate apribili devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 41.

2.3 Nel caso in cui il locale presenti finestrature insufficienti o ne sia del tutto privo, esso deve essere dotato d'impianto che garantisca idonei livelli d'illuminazione e di aerazione in base alla funzione prevista. L'eventuale impianto di areazione meccanica deve assicurare un ricambio:

- non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
- non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.

2.4 Per gli altri locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione ed areazione naturale diretta ed è ammesso il ricorso alla sola illuminazione e ventilazione artificiale a condizione che siano comunque garantiti livelli di illuminazione e di aerazione idonei alla funzione prevista.

3. *Locali accessori*

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

Art. 37 - Altezza dei locali ad uso residenziale

1. Locali d'abitazione permanente

1.1 L'altezza media dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2,70.

1.2 Nel caso di locali con copertura inclinata l'altezza minima non deve essere inferiore a ml. 2,20.

1.3 Nel caso di locali con copertura piana ma di altezza irregolare, ferma restando l'altezza media di cui al comma 1.1, l'altezza minima non deve essere inferiore a ml. 2,40 e le porzioni con altezza minore di ml. 2,70 non devono comunque superare il 50% della superficie del locale.

1.4 Sono fatte salve le specifiche disposizioni per il recupero abitativo dei sottotetti di cui al successivo art.42.

2. Locali d'abitazione non permanente

2.1 L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2,40.

2.2 Nel caso di locali con copertura inclinata l'altezza minima non deve essere inferiore a ml. 2,10.

2.3 Nel caso di locali con copertura piana ma di altezza irregolare, fermo restando che l'altezza media non può essere inferiore a ml. 2,40, l'altezza minima non deve essere inferiore a ml. 2,20 e le porzioni con altezza minore di ml. 2,40 non devono comunque superare il 50% della superficie del locale.

2.4 Sono fatte salve le specifiche disposizioni per il recupero abitativo dei sottotetti di cui al successivo art.42.

3. Locali accessori

3.1 L'altezza media dei locali accessori non deve essere inferiore a ml. 2,00, escluse le autorimesse per le quali sono prescritte un'altezza minima di mt 2,20 ed un'altezza massima di mt.2,60, fatta salva motivata deroga. E' fatta eccezione per i locali accessori sottotetto con copertura inclinata (soffitte) per i quali sono ammesse le altezze inferiori derivanti dalla conformazione della copertura.

Art. 38 - Dimensionamento degli alloggi

1. Per ciascun nuovo alloggio dovrà essere garantita, secondo quanto previsto dall'art. 23 delle NTA del Piano Operativo una superficie utile (SU) minima di mq 55 per gli interventi ubicati nel territorio urbanizzato e di mq 65 per gli interventi ubicati nel territorio rurale. Tali superfici minime sono derogabili nei casi ed alle condizioni stabilite nel comma 5 dello stesso art.23, fermo restando che non possono risultare inferiori a mq 28 ed a mq 38 di SU per l'alloggio monostanza destinato ad abitazione rispettivamente di una persona e di due persone.

2. Quando un locale non sia delimitato all'interno da pareti, il progetto deve dare espressa dimostrazione grafica della suddivisione in locali e della loro conformità alle disposizioni del presente Regolamento.

3. Sono fatte salve, in ogni caso, le minori superfici minime degli alloggi ammesse dalle NTA del PO in determinati tessuti o zone o per specifiche tipologie di edifici.

Art. 39 - Dimensionamento dei locali di abitazione permanente

1. Le stanze da letto devono avere superficie non inferiore a mq. 9 per una persona ed a mq. 14 per due persone.
2. Il locale soggiorno deve avere una superficie minima di mq. 14, di mq 18 se esso funge anche da angolo cottura.
3. La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, deve avere superficie non inferiore a mq. 9 e soddisfare integralmente i parametri fissati per i locali di abitazione permanente.
4. E' ammessa la realizzazione di una zona cottura in adiacenza al soggiorno purché il collegamento con lo stesso abbia larghezza non inferiore a ml. 2,00 e superficie non inferiore di mq. 4,20. Qualora la zona di cottura sia ricavata direttamente nel locale di soggiorno, la superficie minima del medesimo dovrà essere incrementata di mq. 4,00. Nei casi di cui al presente comma la verifica dei parametri fissati per i locali d'abitazione permanente deve essere operata con riferimento alla superficie di pavimento complessiva del soggiorno e della zona cottura.
5. Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9,00.

Art. 40 - Dimensionamento e dotazioni dei servizi igienici

1. I locali adibiti a servizio igienico non possono avere larghezza inferiore a ml. 1,20 e superficie inferiore a mq. 4,00, escluso l'eventuale antibagno. Tali misure minime non sono prescrittive per i servizi igienici aggiuntivi.
2. La dimensione dei servizi igienici deve comunque essere tale da garantire, per ciascun alloggio, la dotazione minima di un vaso, un bidet, un lavabo, una vasca da bagno o doccia. Detta dotazione può essere suddivisa anche in più locali a condizione che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici e non può essere ridotta neppure in caso di adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.
3. L'accesso al servizio igienico principale, rispondente alle dimensioni e dotazioni minime di cui al presente articolo, deve avvenire dagli spazi di disimpegno e, solo attraverso antibagno, dal soggiorno. E' ammesso l'accesso diretto dalle camere da letto per i servizi igienici aggiuntivi rispetto a quello principale.
4. I servizi igienici di qualsiasi tipo non possono avere accesso diretto dalla cucina, dallo spazio di cottura, dal pranzo e dal soggiorno salvo che in presenza di locale antibagno atto ad evitare contaminazioni tra i due ambienti. Nell'antibagno non possono essere collocati vasche da bagno, vaso

wc e bidet.

5. Il pavimento dei servizi igienici deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile; le pareti devono essere rivestite o trattate con analogo materiale fino all'altezza di almeno mt. 1,00.

6. Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile. I vasi wc devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri sei e di un sistema a doppia cacciata di portata non inferiore ai litri tre; è ammessa l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi solamente se assistita da sistema di rilevamento automatico di presenza.

7. Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni maleodoranti.

8. L'utilizzazione di apparecchiature elettromeccaniche per l'allontanamento forzato dei reflui, nella realizzazione dei servizi igienici obbligatori per legge o regolamento, è ammessa solo quando si tratti di un servizio igienico aggiuntivo rispetto agli obblighi di legge. I liquami provenienti da tali apparecchiature sono soggetti alle stesse norme prescritte per i reflui provenienti dagli ordinari scarichi per gravità.

9. Quando lo scarico fognario si trovi a quota superiore a quelle delle apparecchiature igieniche il sistema deve essere dotato di valvola anti-riflusso.

10. La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una conduttura di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto. I diametri di tali tubazioni di ventilazione non devono essere minori dell'80% dello scarico servito.

Art. 41 - Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti

1. Ai sensi dell'art.138 comma 3 della LR 65/2014 si fa eccezione a quanto prescritto negli articoli da 34 a 40 in materia di requisiti igienico sanitari minimi per quanto riguarda le altezze interne, i rapporti aeroilluminanti, la ventilazione naturale e la superficie minima dei locali adibiti ad abitazione per gli interventi di recupero di edifici classificati dal PO in classe 1, 2, 3 e 4 alle seguenti due condizioni:

- che il rispetto dei requisiti minimi contrasti con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di tale patrimonio edilizio,
- che l'intervento non comporti peggioramento sotto il profilo igienico sanitario.

Non è pertanto consentito trasformare locali di abitazione non permanente in locali di abitazione permanente, oppure locali accessori in locali di abitazione permanente o non permanente, se non assicurando il pieno rispetto dei requisiti igienico sanitari minimi per gli edifici di nuova costruzione e fatte salve le specifiche disposizioni per il recupero abitativo dei sottotetti di cui alla LR 5/2010.

2. La disposizione di cui al comma precedente trova applicazione anche agli interventi di recupero degli edifici non classificati esistenti al 1954, alle seguenti ulteriori condizioni:

- che l'intervento di recupero rientri fra gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, oppure di restauro e risanamento conservativo, oppure di ristrutturazione edilizia conservativa,
- che attraverso le indagini di cui all'art.38 comma 2.1 delle NTA del PO sia dimostrata la presenza di elementi di valore storico architettonico e testimoniale, la cui conservazione sarebbe pregiudicata dal rispetto dei requisiti minimi igienico sanitari ricordati al comma 1.

3. Anche se ai sensi dei precedenti due commi ricorrono le condizioni per derogare dai requisiti igienico sanitari previsti dalla vigente normativa, si dovranno in ogni caso rispettare i seguenti valori limite e le condizioni di seguito indicate:

- per le altezze interne dei locali di abitazione permanente: altezza media non inferiore a ml. 2,50 con altezza minima di ml. 2,20 a condizione che la minore altezza sia compensata da una maggiore superficie, in modo tale che sia comunque garantita la cubatura minima pari al prodotto tra i valori di superficie minima ed altezza minima prescritti dal DM 05/07/1975,
- per le altezze interne dei locali di abitazione non permanente: altezza media non inferiore a ml. 2,20 con altezza minima di ml. 2,00,
- per la superficie dei locali di abitazione permanente è ammessa una riduzione massima del 5% della superficie minima prevista dalle norme vigenti; riduzioni percentuali superiori, in ogni caso non superiori al 15% della superficie minima prevista, sono ammesse a condizione che la minore superficie sia compensata da una maggiore altezza, in modo tale che sia comunque garantita la cubatura minima pari al prodotto tra i valori di superficie minima ed altezza minima prescritti dal DM 05/07/1975,
- per la superficie dei servizi igienici delle abitazioni è ammessa una riduzione massima della superficie fino a mq 2,50,
- i rapporti aeroilluminanti per i locali di abitazione permanente non possono essere inferiori a 1/10.

Art. 42 - Prescrizioni per il recupero dei sottotetti ai sensi della LR 5/2010

1. I livelli prestazionali da assicurare nei progetti di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, devono essere differenziati in relazione alla classificazione dei locali: locali di abitazione permanente, locali di abitazione non permanente e locali accessori.

2. Volumi d'aria.

2.1 Per i locali di abitazione permanente la diminuzione dell'altezza deve comunque garantire, lo stesso "volume d'aria" in relazione alla destinazione d'uso ed alla tipologia del vano, per cui al diminuire dell'altezza deve essere proporzionalmente ampliata la superficie del locale sulla base della seguente formula:

$$\text{superficie locale} = \text{volume d'aria} / \text{altezza media interna}$$

dove il "volume d'aria" è quello che si desume dal prodotto delle superfici minime di cui all'art. 39 e l'altezza minima di ml 2,70 e per "altezza media vano" si intende quella minima definita dalla LR

5/2010.

2.2 Per i locali di abitazione non permanente e per i locali accessori non è previsto il requisito prestazionale del volume d'aria.

3. *Requisiti aeroilluminanti naturali*

3.1 Per i locali di abitazione permanente il livello prestazionale dei "requisiti aeroilluminanti" deve garantire, per quanto è possibile, una sufficiente ventilazione e illuminazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, con particolare riferimento a quelle realizzate su piani verticali, e dai riscontri d'aria trasversali. In particolare deve essere assicurata una aerazione contrapposta estesa all'intero sottotetto, anche nei casi in cui lo stesso sia diviso in più locali di abitazione: tale obbligo si intende assolto quando siano previste due o più aperture, direttamente comunicanti sull'esterno, e poste su pareti esterne o falde contrapposte (o quantomeno ortogonali tra loro), anche quando le stesse siano a servizio di vani differenti. Ove tecnicamente possibile è consigliato di integrare le aperture collocate in copertura con aperture supplementari, quali finestre sulle pareti verticali esterne, abbaini, lucernari apribili, al fine di incrementare il rapporto aeroilluminante oltre il parametro minimo di 1/16 previsto dalla LR 5/2010.

3.2. Per i servizi igienici qualora non sia possibile raggiungere il rapporto aero illuminante previsto all'art. 3 comma 1b della LR 5/2010, è necessario prevedere l'istallazione di un idoneo impianto di estrazione forzata dell'area meccanizzato in grado di assicurare un ricambio d'aria non inferiore a quelli indicati all'art.36.

3.3 Per gli altri locali di abitazione non permanente e per i locali accessori non è previsto il requisito prestazionale aeroilluminante.

4. *Requisiti termo igrometrici.*

4.1 I locali di abitazione permanenti e non permanenti debbono essere dotati di impianti di riscaldamento.

4.2 Dovranno essere realizzate adeguate opere di isolamento termico del solaio di copertura con lo scopo di mantenere una temperatura di progetto dell'aria interna, compresa tra i 18 °C ed i 20 °C, che deve essere, in effetti, rispondente a tali valori ed uguale in tutti i locali di abitazione permanente e non permanente.

4.3 Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

2.3 Requisiti igienici specifici dei luoghi di lavoro

Art. 43 - Classificazione dei luoghi di lavoro

1. I luoghi nei quali si svolge attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono in:

- ambienti di produzione artigianale-industriale
- ambienti di vendita;
- ambienti di ufficio;
- ambienti di supporto;
- ambienti di servizio;
- ambienti accessori.

2. Sono ambienti di produzione artigianale-industriale i locali chiusi adibiti alle attività lavorative proprie del processo produttivo di un'azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti della medesima. Sono assimilati agli ambienti di produzione artigianale-industriale anche gli archivi e magazzini, quali i locali utilizzati nello svolgimento di servizi logistici, commerciali o altro, dove sia prevista la permanenza di addetti.

3. Sono ambienti di vendita i locali chiusi adibiti ad attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di dipendenti dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati.

4. Sono ambienti di ufficio i locali chiusi adibiti ad attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, sia autonome che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali: uffici amministrativi e direzionali, studi professionali, sale riunioni, sale di attesa, sale consultazione e simili.

5. Sono ambienti di supporto i locali chiusi adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento alle esigenze degli addetti, quali: refettori, mense, ambulatori, locali destinati al riposo degli addetti e altri analoghi locali aziendali di uso comune.

6. Sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle in precedenza indicate che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali: magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone, spazi di distribuzione e disimpegno, spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili.

7. Sono ambienti accessori i locali chiusi che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per le funzioni di cui ai commi precedenti e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino un accesso saltuario di persone, quali cantine, ripostigli, soffitte e simili.

8. La classificazione di cui ai commi precedenti è finalizzata a stabilire i requisiti igienici perché un locale possa essere utilizzato per una determinata funzione e non ha alcuna attinenza con la

destinazione urbanistica dell'edificio.

Art. 44 - Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro

1. Quando non diversamente disposto da normative specifiche, i luoghi di lavoro, qualsiasi sia l'attività e la dimensione dell'azienda, devono essere dotati dei servizi igienico assistenziali indicati al punto 5.3 della D.G.R.T. n. 211/2022 e s.m.i.
2. Nelle aziende agricole, ed in particolare nelle aziende vivaistiche, quando per la lontananza dalla unità locale principale non può essere chiesto ai lavoratori di cambiarsi in altro luogo, deve essere approntato un servizio igienico-assistenziale alimentato con acqua potabile e uno spogliatoio, a carattere temporaneo, assimilabile ai manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 137 della LR 65/2014 o ai manufatti aziendali precari di cui all'art.70 della stessa LR 65/2014.

Art. 45 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di produzione artigianale-industriale

1. Gli ambienti di produzione artigianale-industriale devono rispettare le prescrizioni di carattere generale di cui alla Sezione 1 del presente Capo I del Titolo III nonché le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.
2. *Posizione rispetto al terreno*
 - 2.1 Gli ambienti di produzione artigianale-industriale devono, di norma, essere collocati fuori terra. E' ammessa la collocazione in locali sotterranei e semi-sotterranei solo ove questi soddisfino tutte le condizioni prescritte all'art. 65 del D.Lgs. 81/2008.
3. *Superfici illuminanti*
 - 3.1 Per gli ambienti di produzione artigianale-industriale per i quali è prescritta l'illuminazione naturale si applicano le disposizioni del punto 3.1.3 della DGRT n.211/2022.
 - 3.2 Per il ricorso all'illuminazione artificiale e per eventuali specifiche o diverse soluzioni riguardanti l'illuminazione dei locali di lavoro si applicano le disposizioni del punto 10.1 dell'Allegato IV del D. Lgs. 81/2008.
 - 3.3 Gli ambienti di produzione artigianale-industriale devono essere dotati di mezzi d'illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambiente.
4. *Superfici di aerazione*
 - 4.1 Per l'areazione degli ambienti di produzione artigianale-industriale è prescritto il rispetto delle disposizioni contenute nei punti 3.1.7 e 3.1.8 della DGRT n.211/2022.
5. *Dimensioni e altezze minime*
 - 5.1 Gli ambienti chiusi destinati o da destinarsi alla produzione artigianale-industriale nelle aziende che occupano più di cinque lavoratori, ed in ogni caso in quelle che eseguono le lavorazioni che

comportano la sorveglianza sanitaria, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati ai punti 1.2 e 1.10 dell'Allegato IV al D.Lgs. 81/2008.

Art. 46 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di vendita

1. Gli ambienti di vendita devono rispettare le prescrizioni di carattere generale di cui agli articoli da 31 a 33, nonché le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.

2. Posizione rispetto al terreno

2.1 Gli ambienti di vendita devono, di norma, essere collocati fuori terra. E' ammessa la collocazione in locali sotterranei e semi-sotterranei solo ove questi soddisfino tutte le condizioni prescritte all'art. 65 del D.Lgs. 81/2008.

3. Superfici illuminanti

3.1 Per l'illuminazione degli ambienti di vendita e delle relative aree esterne si applicano le disposizioni dei punti 3.1.3, 3.1.5, 3.1.6 e 3.1.9 della DGRT n.211/2022.

4. Superfici di aerazione

4.1 Per l'aerazione degli ambienti di vendita si applicano le disposizioni dei punti 3.1.7, 3.1.8 e 3.1.9 della DGRT n.211/2022.

5. Dimensioni e altezze minime

5.1 Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.

5.2 In assenza di specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a ml. 3,00. Detto valore minimo è elevato a ml. 3,50 per le superfici di vendita di attività commerciali di media o grande distribuzione.

5.3 Sono ammesse altezze inferiori, per gli ambienti di vendita (fino alla tipologia dell'esercizio di vicinato) nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, con un minimo di ml 2,70.

Art. 47 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di ufficio

1. Gli ambienti di ufficio devono rispettare le prescrizioni di carattere generale di cui agli articoli da 31 a 33, nonché le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.

2. Posizione rispetto al terreno

2.1 Gli ambienti di ufficio devono, di norma, essere collocati fuori terra. E' ammessa la collocazione in locali sotterranei e semi-sotterranei solo ove questi soddisfino tutte le condizioni prescritte all'art. 65 del D.Lgs. 81/2008.

3. Illuminazione

3.1 Per l'illuminazione degli ambienti di ufficio si applicano le disposizioni per i locali di categoria 2 di cui al punto 3.2.3.1 della DGRT n.211/2008.

4. *Superfici di aerazione*

4.1 Per l'areazione degli ambienti di ufficio si applicano le disposizioni per i locali di categoria 2 di cui al punto 3.2.7 della DGRT n.211/2008.

5. *Dimensioni e altezze minime*

5.1 Fatte salve maggiori restrizioni stabilite da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio non deve essere inferiore a ml. 2,70 e la superficie non deve essere inferiore a mq. 9, con un minimo di mq. 5 per ciascun addetto presente nel locale.

Art. 48 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di supporto

1. Gli ambienti di supporto sono assimilabili ai locali di categoria 2 della DGRT n.211/2008 e devono pertanto rispettare le prescrizioni di carattere generale di cui agli articoli da 31 a 33 e le specifiche disposizioni riguardanti i locali di categoria 2 contenute nella stessa DGRT n.211/2008 .

2. *Posizione rispetto al terreno*

2.1 Gli ambienti di supporto devono, di norma, essere collocati fuori terra. E' ammessa la collocazione in locali sotterranei e semi-sotterranei solo ove questi soddisfino tutte le condizioni prescritte all'art.65 del D.Lgs. 81/2008.

3. *Superfici illuminanti*

3.1 Per l'illuminazione degli ambienti di supporto si applicano le disposizioni per i locali di categoria 2 di cui al punto 3.2.3.1 della DGRT n.211/2008.

4. *Superfici di aerazione*

4.1 Per l'areazione degli ambienti di supporto si applicano le disposizioni per i locali di categoria 2 di cui al punto 3.2.7 della DGRT n.211/2008.

5. *Dimensioni e altezze minime*

5.1 Fatte salve maggiori restrizioni stabilite da specifica normativa di settore, gli ambienti di supporto devono rispondere ai seguenti requisiti minimi:

- l'altezza libera deve risultare non inferiore a ml. 2,70;
- le camere di medicazione, ambulatori e simili devono avere superficie non inferiore a mq. 12.
- i refettori, le mense aziendali ed i locali di riposo, devono avere superficie non inferiore a mq. 9 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq. 2 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

5.2 Gli ambienti di supporto delle aziende che occupano più di cinque lavoratori, ed in ogni caso in quelle che eseguono le lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al punto 1.2 dell'Allegato IV al DLgs. 81/2008. Limitatamente ai casi di cui al comma 4 del richiamato punto 1.2, potranno essere ammesse altezze inferiori, previa autorizzazione dall'Azienda sanitaria locale competente per territorio, fino a un minimo assoluto di ml. 2,70.

Art. 49 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di servizio

1. Gli ambienti di servizio sono assimilabili ai locali di categoria 3 della DGRT n. 211/2008 e devono pertanto rispettare le prescrizioni di carattere generale di cui agli articoli da 31 a 33, nonché le specifiche disposizioni riguardanti i locali di categoria 3 contenute nella stessa DGRT n.211/2008 .

2. Posizione rispetto al terreno

2.1 Gli ambienti di servizio possono essere collocati in locali fuori terra, seminterrati e interrati.

3. Superfici illuminanti

3.1 Per l'illuminazione degli ambienti di servizio si applicano le disposizioni riguardanti i locali di categoria 3, per la specifica tipologia di servizio, come indicati nella DGRT n. 211/2008.

4. Superfici di aerazione

4.1 Per l'aerazione degli ambienti di servizio si applicano le disposizioni riguardanti i locali di categoria 3, per la specifica tipologia di servizio, come indicati nella DGRT n.211/2008.

5. Dimensioni ed altezze minime

5.1 Per le superfici e le altezze minime , per le specifiche caratteristiche e dotazioni dei diversi tipi di locali di servizio si fa riferimento alle disposizioni relative ai locali di categoria 3 della DGRT n.211/2008.

Art. 50 - Eccezioni e deroghe

1. Eccezioni e deroghe ai requisiti sanitari minimi sono ammessi solo se previste ed alle condizioni stabilite dalla normativa sovraordinata di livello nazionale e regionale.

2. Nella specifica realtà del Comune di Ponte Buggianese, per gli edifici classificati dal Piano Operativo alle classi 1, 2, 3 e 4 e non classificati esistenti al 1954, limitatamente ai casi in cui il rispetto puntuale di tali requisiti minimi contrasti con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di detto patrimonio edilizio, sono ammesse le deroghe previste dalla normativa statale e dal regolamento regionale di cui all'art.138 comma 3 della LR 65/2014. Tali deroghe sono concesse previo parere favorevole della azienda USL reso ai sensi dello stesso art. 138 comma 4 della LR 65/2014.

Sezione 3 - Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica, al comfort abitativo e all'accessibilità, sicurezza d'uso e prevenzione degli infortuni

Art. 51 - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti

1. Gli edifici devono rispettare i requisiti prestazionali riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo richiesti e/o prescritti dalla vigente normativa di settore di livello nazionale e regionale nonché da specifiche norme contenute negli strumenti urbanistici comunali e nel presente Regolamento come indicato di seguito:

- in relazione ai requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale e all'efficienza energetica integrano e specificano la normativa sovraordinata le disposizioni contenute nel Capo 1 "Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia" del Titolo IX della NTA del Piano Operativo e le disposizioni contenute nel Capo IV e nel Capo VI del Titolo III del presente Regolamento;
- in relazione ai requisiti prestazionali degli edifici riferiti al comfort abitativo integrano e specificano la normativa sovraordinata le disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio nel citato Capo 1 del Titolo IX delle NTA del Piano Operativo e le disposizioni contenute nel presente Regolamento con particolare riferimento a quelle dei Capi II, III, V e VI del presente Titolo III.

Art. 52 - Requisiti prestazionali integrativi degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni

1. Gli edifici devono rispettare i requisiti prestazionali in materia di accessibilità, sicurezza d'uso e prevenzione degli infortuni richiesti e/o prescritti dalla vigente normativa di settore di livello nazionale e regionale nonché dalle specifiche norme contenute nel presente Regolamento con particolare riferimento alle disposizioni, di cui al successivo art. 53 per la sicurezza d'uso e la prevenzione degli infortuni ed all'art.99 per il superamento delle barriere architettoniche.

Art. 53 - Disposizioni specifiche per la sicurezza d'uso e la prevenzione degli infortuni

1. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di sicurezza antincendio ed in genere ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza si applicano le ulteriori

prescrizioni di cui al presente articolo.

2. Le finestre, i balconi e gli altri analoghi elementi della costruzione devono rispondere ai seguenti requisiti:

a) le finestre con parapetto pieno devono presentare il davanzale ad un'altezza non inferiore a ml. 1,00 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non deve mai risultare inferiore a ml. 1,20. Per i parapetti dei balconi, la somma tra altezze e la profondità dei davanzali non deve mai risultare inferiore a ml 1.10.

b) le finestre a tutta altezza, o comunque apribili fino ad altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente, devono essere dotate di parapetti di un'altezza non inferiore a ml. 1,00.

c) i parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.

d) le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a ml. 1,50 dal calpestio esterno, devono presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.

e) nelle finestre a tutta altezza e ringhiere dei balconi e terrazze sono vietati elementi orizzontali che facilitino l'arrampicata, imponendo l'uso di pannelli ciechi (vetro/lamiera), come stabilito da D.M. 236/1989, L.R. 41/2009 e norma UNI 10809.

3. Nessuna delle parti che delimitano uno spazio destinato alla permanenza od al transito di persone deve presentare sporgenze pericolose per l'incolumità delle medesime.

4. Gli spazi di collegamento destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

5. Gli spazi privati di uso comune, in normali condizioni meteorologiche, non devono presentare superfici di calpestio sdruciolevoli.

6. Gli arredi, di norma, devono poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.

7. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni di normale funzionamento, esalazioni, fumi o vibrazioni.

8. Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

9. Ogni edificio deve essere munito di almeno un agevole e sicuro accesso alla copertura in conformità con la normativa in materia di sicurezza. Quando la conformazione di quest'ultima sia tale da non consentire la completa ispezione da un unico punto, deve essere previsto un numero di accessi sufficiente a garantire un'agevole ispezione di tutta la copertura.

10. La manutenzione dei vari elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente ed in condizioni di sicurezza. Tutti gli edifici devono essere dotati degli accorgimenti tecnici necessari a garantire tali condizioni.

11. In particolare per le coperture e per i lavori in quota, al fine di garantire l'esecuzione di opere in

condizioni di sicurezza, si applicano le misure preventive e protettive di cui alla specifica normativa nazionale e regionale.

12. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

Sezione 4 - Prescrizioni per la prevenzione del rischio gas radon

Art. 54 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Il radon è un gas radioattivo, altamente nocivo per la salute umana, presente nel suolo e nei materiali da costruzione, che tende a diffondersi nelle abitazioni, in particolare negli ambienti chiusi, risalendo dal sottosuolo attraverso il contatto terreno-fondazioni tramite fessure anche microscopiche. Il radon è presente anche nei materiali da costruzione provenienti da terreni particolarmente ricchi di uranio ed in alcuni casi nelle acque.

2. Fermo restando il rispetto della vigente normativa in materia (in particolare DLgs 241/2000), il Comune incentiva interventi di rilevazione della presenza di radon nel suolo e negli ambienti edificati e l'adozione di interventi costruttivi finalizzati alla sua riduzione quali:

- isolamento dei materiali mediante apposite guaine e/o vernici;
- isolamento delle fondazioni;
- creazione di ricambio d'aria sotto le abitazioni inserendo delle apposite tubazioni.

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

Art. 55 - Strade

1. Ferme restando le disposizioni della vigente normativa nazionale e regionale e le definizioni, classificazioni e disposizioni contenute nell'art. 109 delle NTA del Piano Operativo, per strada si intende l'area di tutte le sedi viabili destinate al transito dei veicoli nonché le pertinenze pedonali (marciapiedi) incluse la banchina, gli argini, parapetti e simili, ivi comprese le fossette laterali di scolo delle acque piovane. La strada così intesa è delimitata dal ciglio stradale.

2. Le strade possono essere costituite da:

- carreggiate (che comprendono corsie di marcia; corsie di accelerazione/decelerazione nonché di

accumulo/servizio; corsie riservate per mezzi pubblici su gomma o ferro, taxi);

- intersezioni (a raso o su più livelli);
- spazi per la sosta di auto, motociclette e motorini, biciclette;
- fermate dei mezzi pubblici su gomma e ferro;
- percorsi pedonali: longitudinali, affiancati alle carreggiate; trasversali, per attraversamento delle carreggiate;
- percorsi ciclabili longitudinali (eventualmente in sede protetta) e trasversali;
- fasce verdi di ambientazione, alberate, cespugliate e a prato;
- mitigatori e separatori costituiti di materiali naturali (scarpate, fossi, barriere antirumore e antifaro) e artificiali (barriere antirumore e antifaro, spartitraffico e paracarri, paletti, cuscini).

Lo spazio della strada si caratterizza ulteriormente per la presenza di accessori e arredi e per il trattamento superficiale delle diverse componenti individuate e pertinenze come le aree di distribuzione carburanti.

3. Per gli interventi sulla viabilità, ivi inclusa la viabilità storica, il Piano Operativo indica al citato art.109 delle NTA indica le azioni e le precauzioni da assumere per non compromettere le caratteristiche e le prestazioni delle infrastrutture viarie e per migliorarne l'inserimento e la compatibilità paesaggistica ambientale.

Art. 56 - Portici e sottopassaggi

1. Il portico è costituito da spazio praticabile coperto, posto di norma al piano terreno ed aperto sul fronte esterno su uno o più lati ed almeno in parte scandito da pilastri o colonne. Esso è di norma privato, può tuttavia avere funzione condominiale o di uso comune, o previa convenzione può essere destinato a uso pubblico.
2. I proprietari degli edifici muniti di portici o di sottopassaggi da adibire ad uso pubblico devono provvedere direttamente e a loro spese alla manutenzione degli stessi.
3. I sottopassaggi viari, se ricadenti in aree a rischio idraulico, devono essere dotati di sistemi di sicurezza ai fini della prevenzione dai rischi di allagamento qualora necessari per le condizioni di rischio dell'area.

Art. 57 - Piste ciclabili

1. Per la disciplina delle piste ciclabili comunque denominate si rimanda alle disposizioni della vigente normativa nazionale e regionale, con particolare riferimento al Codice della Strada, e le definizioni, classificazioni e disposizioni contenute nell'art. 114 del Piano Operativo.

Art. 58 - Aree per parcheggio

1. Sono le aree destinate alla sosta dei veicoli e comprendono gli stalli, gli spazi di manovra tra una fila

di stalli e l'altra, gli spazi di ingresso e di uscita.

2. Le aree per parcheggio sono distinte in base alle tipologie di parcheggio nel modo seguente:

- a) parcheggi pubblici e di urbanizzazione primaria di cui all'art.19 delle NTA del PO,
- b) parcheggi privati pertinenziali di cui all'art.20 delle NTA del PO,
- c) parcheggi privati per la sosta di relazione di cui all'art. 21 delle NTA del PO.

3. Ferme restando le disposizioni della vigente normativa nazionale e regionale, le quantità minime e le caratteristiche delle aree a parcheggio sono definite per ogni tipologia di parcheggio ai corrispondenti articoli delle NTA del Piano Operativo richiamati al comma precedente. Ove non esplicitamente indicate si intende che la superficie minima di ogni stallo è di mq 12,50, risultanti di norma dalla lunghezza di mt. 5,00 e dalla larghezza di mt. 2,50. Sono ammesse superfici minori solo per i parcheggi disposti parallelamente all'asse viario con un minimo comunque di mq 10,00. Per i parcheggi pubblici e di uso pubblico è prescritta la quantità minima e le dimensioni minime degli stalli per gli invalidi ai sensi della vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

4. I posti auto devono essere accessibili singolarmente e devono essere serviti da adeguati e confortevoli spazi di manovra; non sono quindi ritenuti validi:

- a) quelli individuati direttamente sul fronte prospiciente la viabilità pubblica o di uso pubblico, escluse le viabilità a fondo chiuso e dei piani attuativi, per cui immettendosi in strada i veicoli la occupino in fase di manovra;
- b) quelli individuati sulle rampe di accesso alle autorimesse qualora la rampa abbia una pendenza superiore al 10%.

5. Il frazionamento di aree destinate a spazi di parcheggio comuni a più unità immobiliari deve garantire, per ciascuna area di pertinenza di ciascuna unità immobiliare, la dotazione minima di parcheggi prevista.

6. Le autorimesse sono locali posti all'interno dei fabbricati, nel sottosuolo o nel resede del fabbricato, destinati al ricovero, alla sosta e alla manovra degli autoveicoli con annessi servizi. I loro requisiti tecnici e tipologici devono rispettare le norme in materia di prevenzione incendi e quelle sul superamento delle barriere architettoniche. La loro realizzazione è consentita nel rispetto delle previsioni e delle norme del Piano Operativo.

7. Nei parcheggi pubblici è ammessa la realizzazione di piccole strutture di informazione e di servizio quali, solo a titolo esemplificativo, punti di approvvigionamento idrico (fontanelli di acqua di alta qualità, fontane in genere), servizi igienici, chioschi, pensiline, fermate del trasporto pubblico, compatibili con il contesto e comunque ogni struttura avente dimensioni contenute destinata a garantire un servizio pubblico o per la mobilità.

Art. 59 - Piazze e aree pedonalizzate

1. Sono piazze e aree pedonalizzate gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento

veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire.

2. Le piazze e aree pedonalizzate, oltre agli spazi ed ai percorsi per i pedoni, possono comprendere: aree ed accessi per la sosta e per l'attraversamento regolato dei veicoli, superfici permeabili ed a verde, elementi vegetali, fontana e giochi d'acqua, manufatti monumentali e di arredo urbano, attrezzature tecnologiche e/o funzionali, edicole, chioschi con eventuali dehors ed altri elementi simili.

3. Obiettivo delle piazze e delle aree pedonalizzate è migliorare la qualità e la vivibilità urbana e rafforzare la centralità e la frequentazione dei luoghi principali e dei poli di servizi della struttura urbana del capoluogo e delle principali frazioni.

4. Gli interventi di realizzazione e di adeguamento delle piazze e delle aree pedonalizzate devono essere coerenti con le indicazioni ed i criteri dell'art. 113 del Piano Operativo.

Art. 60 - Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Lo spazio del marciapiede comprende l'area di transito per i pedoni ed eventuali aree o fasce laterali per la messa in opera di oggetti ed impianti diversi (impianti di illuminazione, alberi, cestini portarifiuti, parcheggi di biciclette, ecc.).

2. Negli interventi di nuova realizzazione, la larghezza dell'area fascia di transito deve essere maggiore o uguale a metri 1,50 e comunque mai inferiore a metri 0,90 e la pendenza trasversale del marciapiede deve essere dell'1%. Fori e chiusini devono essere posti fuori dalla zona di transito e al livello del suolo. L'altezza massima del cordolo di delimitazione del marciapiede verso la carreggiata stradale deve essere di 15 centimetri, i dislivelli di 2,5 centimetri e raccordati con angolo smussato.

3. I marciapiedi devono consentire il transito dei portatori di handicap, in particolare di persone con ridotte o impedito capacità motorie. Il raccordo tra il marciapiede e la carreggiata in corrispondenza dei percorsi per disabili deve ottenersi con un abbassamento del bordo avente spessore di 2,5 centimetri (possibilmente di colore diverso) per una larghezza minima di metri 1,50, un dislivello massimo di 15 centimetri e una pendenza massima dell'8%. I passaggi pedonali e marciapiedi devono essere realizzati nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.

4. La superficie dei marciapiedi deve essere antisdrucciolevole, regolare, compatta e costituita di norma da un materiale diverso da quello usato per la carreggiata. Si ammette l'uso dello stesso materiale solo in ambiti particolari (nuclei antichi, zone a traffico limitato); in tal caso deve essere introdotta la striscia di avvertimento per segnare il passaggio dall'una all'altro.

5. In corrispondenza delle fermate dei veicoli di trasporto urbano di superficie (tram, autobus) è consigliabile rialzare il livello della piattaforma pedonale per diminuire il dislivello con il piano di utilizzazione del veicolo. Per garantire una migliore accessibilità ai mezzi pubblici ed una buona visibilità all'utenza è consigliabile inserire la piattaforma di attesa nella sede stradale ad interruzione

delle fasce laterali di sosta.

6. I materiali consentiti per la pavimentazione dei marciapiedi sono di norma: cemento (cls), masselli autobloccanti, lastricato in pietra, porfido a cubetti, laterizi pieni, lastricati in pietra o porfido a cubetti montati a maglia larga per permettere la crescita dell'erba. I cordoli in ambito urbano, ad esclusione delle zone storiche, devono essere di norma in granito o cls.

Art. 61 - Passi carrai ed uscite per autorimesse

1. L'accesso a strada privata dalla pubblica via può avvenire mediante accesso carrabile evidenziato con apposito cartello o segnaletica orizzontale.

2. Non è consentita la localizzazione di spazi di parcheggio privato ubicati lungo il limite della sede stradale pubblica, con accesso diretto dalla stessa se non in ottemperanza al Codice della Strada.

3. Per ogni singolo lotto oggetto di nuova edificazione, indipendentemente dal numero di unità immobiliari è consentita la realizzazione di un numero massimo di due accessi carrabili dalla strada pubblica. Un numero superiore di accessi carrabili può essere ammesso solo in ragione della particolare tipologia e dimensione dell'intervento edilizio.

4. Ciascun accesso carrabile, se ubicato lungo strade pubbliche con possibilità di parcheggio laterale, deve avere una larghezza massima di ml. 8. Ampiezze superiori possono essere autorizzate solo per comprovate esigenze e per le specifiche condizioni dei luoghi. In caso di presenza di marciapiede il passo carrabile dovrà prevedere l'abbassamento di quota al piano stradale del marciapiede stesso.

5. Per quanto riguarda l'arretramento del cancello si applica quanto previsto dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione

6. Il Comune può intimare, ove ne ravveda l'utilità per salvaguardare la pubblica incolumità, l'installazione, a spese dei proprietari della strada privata, di segnali stradali, specchi parabolici o quanto necessario ad eliminare pericoli per la circolazione stradale.

7. Le rampe di accesso carrabile a piani interrati o seminterrati, non possono avere una pendenza superiore al 15%. Pendenze superiori, in ogni caso entro il limite del 20%, possono essere autorizzate solo per comprovate esigenze e per le specifiche condizioni dei luoghi.

8. Gli accessi stradali non possono occludere la regimazione superficiale delle acque ed in area extraurbana l'accesso dovrà garantire lo scolo delle acque mediante tubazione di sezione non inferiore alla sezione idraulica del fosso da oltrepassare.

9. Per l'apertura di un passo carrabile deve essere acquisito il parere del Servizio Lavori Pubblici. Detto parere, nel caso sia previsto l'eventuale tombamento di un corso d'acqua (o la modifica di un tombamento esistente) dovrà prescrivere che esso sia realizzato con scatolare prefabbricato in cls di sezione quadrata e dovrà essere coperto esclusivamente con griglie di ispezione carrabile/o con altra accorgimento o soluzione tecnica ritenuta necessaria per la mitigazione del rischio idraulico.

10. Nel caso che per l'apertura del passo carrabile sia necessario il tombamento di tratti del reticolo

idrografico (fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 della LR 41/2018), il relativo titolo viene rilasciato con la condizione speciale che il proprietario dell'area servita dal passo è obbligato e responsabile della manutenzione in piena efficienza del tratto tombato.

11. Nell'ambito del titolo edilizio necessario alla realizzazione del passo dovrà essere acquisito anche nulla osta della Polizia Locale in merito alla coerenza del progetto con le norme del Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione.

Art. 62 - Chioschi e dehors su suolo pubblico

1. Il Comune di Ponte Buggianese disciplina in apposito regolamento l'autorizzazione e la realizzazione di chioschi e di dehors su suolo pubblico e su aree private gravate da servitù di uso pubblico.

Art. 63 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato

Servitù pubbliche speciali

1. E' riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità. A titolo esemplificativo possono essere applicati e mantenuti sui muri privati prospicienti il suolo pubblico, fatte salve le norme specifiche in materia e relative procedure e titoli abilitativi:

- a) tabelle per pubbliche affissioni,
- b) cartelli o tabelle di segnalazione, cassette postali, cesti per la raccolta rifiuti, ecc.
- c) ganci, mensole, sostegni per fili conduttori elettrici della pubblica illuminazione,
- d) lapidi, fregi decorativi, commemorativi di personalità o eventi di importanza storica,
- e) avvisatori per gli incendi, targhette per indicare idranti e capisaldi,
- f) cartelli stradali, semafori,
- g) orologi elettrici,
- h) numeri civici e targhe indicanti il nome della via o della piazza,
- i) quant'altro risulti di pubblico interesse.

2. Nei tessuti storici e negli edifici vincolati ai sensi della parte seconda del DLgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii. gli impianti tecnologici devono essere mimetizzati dietro pluviali o nascosti all'intradosso della gronda ove è reso impossibile il percorso nel sottosuolo.

3. I proprietari di muri privati sono tenuti al ripristino dei manufatti oggetto delle servitù di cui sopra, qualora essi fossero rimossi od occultati per ragioni a loro imputabili.

4. Qualora per una qualsiasi ragione del proprietario è necessario ricoprire o spostare targhe, lapidi o

quant'altro serve da indicazione pubblica, il proprietario è tenuto a comunicare preventivamente e in forma ufficiale al Comune detta necessità ed è inoltre tenuto alla perfetta conservazione ed al ripristino del servizio che è stato rimosso durante l'esecuzione dei lavori.

Pedane e fioriere

5. Le pedane devono di norma essere realizzate in legno opportunamente trattato, assemblate in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, da non ostacolare il normale deflusso delle acque piovane e da essere accessibili ai sensi delle leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche; ove le dimensioni di suddette pedane lo consentano, queste dovranno essere delimitate da fioriere.

6. Le fioriere sono ammesse esclusivamente a delimitare lo spazio pubblico o privato, complementare ad un'attività di pubblico esercizio.

7. La collocazione di pedane e fioriere è ammessa solo temporaneamente e l'Autorizzazione alla loro installazione su suolo pubblico può essere vincolata dalla presentazione di un deposito cauzionale, di volta in volta determinato in base alla dimensione della pedana o alla quantità di fioriere da installare, a garanzia della loro corretta manutenzione e della loro rimozione a fine del tempo autorizzato.

Art. 64 - Aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto

1. Il Comune di Ponte Buggianese promuove la realizzazione di aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto attraverso le seguenti indicazioni e previsioni:

- le aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto sono ammesse in tutte le aree pertinenziali degli edifici residenziali, con particolare riferimento alle aree di pertinenza di edifici plurifamiliari; nelle aree di pertinenza degli edifici classificati, nelle aree a verde privato di pregio e nei parchi e giardini di particolare pregio la realizzazione di aree per il gioco e il fitness deve rispettare le specifiche caratteristiche dei luoghi e dei manufatti di valore presenti;
- nelle aree a verde pubblico esistenti e di progetto è sempre ammessa la realizzazione di aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto, fatte salve aree e spazi a verde di particolare valore storico o paesaggistico ambientale;
- il sistema dei percorsi pedonali, ciclabili e ciclopedonali previsti dal Piano Operativo è funzionale e connesso alla realizzazione di aree e spazi per il fitness all'aperto.

2. Le aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto devono essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.

Art. 65 - Servizi igienici pubblici

1. I servizi igienici pubblici possono essere realizzati in locali interni ad edifici pubblici, in chioschi appositamente progettati con strutture edilizie murarie o con toilette autopulenti amovibili.

2. Essi devono rispettare, oltre alle specifiche disposizioni del presente Regolamento compatibili con la

tipologia dei servizi indicati al comma 1 relative ai servizi igienici, le seguenti ulteriori disposizioni:

- le norme in materia di accessibilità per tutte le utenze con problemi motori nel rispetto delle norme sugli abbattimenti delle barriere architettoniche;
- le norme per la sicurezza degli impianti di cui alle vigenti disposizioni di legge in materia;
- le norme in materia di scarichi fognari se collegati a reti esistenti;
- le norme vigenti in materia di apparecchi sanitari tradizionali o automatici.

Art. 66 - Aree per il commercio ambulante e per gli spettacoli itineranti

1. Le aree per il commercio ambulante e per gli spettacoli itineranti devono essere localizzate e attrezzate in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia e per quanto riguarda le aree per spettacoli itineranti in conformità alle indicazioni del Piano Operativo e del Piano di Classificazione Acustica.

Art. 67 - Recinzioni di spazi pubblici o di uso pubblico

1. Il confine di ogni spazio aperto, pubblico o di uso pubblico, può essere definito con recinzione le cui caratteristiche formali e dimensionali siano conformi alle disposizioni di cui al presente regolamento o a quelle specifiche stabilite dagli atti di pianificazione urbanistica.

2. Sono escluse dalle disposizioni di cui al comma 1 gli spazi aperti riguardanti tratti di strade esterne ai centri abitati, per i quali l'arretramento e l'altezza delle recinzioni sono disciplinati dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada.

Art. 68 - Numerazione civica

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, nel rispetto delle prescrizioni del DPR 30 maggio 1989 n. 223.

2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza visibile compresa tra ml. 1,50 e ml. 2,00, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

3. In caso di demolizioni di fabbricati o passi che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono notificare al Comune i numeri soppressi.

4. Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima dell'attestazione di agibilità, il soggetto interessato deve inoltrare al Comune la richiesta di assegnazione del numero civico, nonché ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente.

Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 69 - Aree verdi e tutela delle alberature

Aree verdi

1. Il Comune di Ponte Buggianese promuove la realizzazione di aree verdi e di interventi di forestazione sia in ambito urbano che nel territorio rurale sulla base delle indicazioni e delle previsioni del Piano Operativo che disciplina nelle NTA:

- le aree inedificate di proprietà privata in ambito urbano (artt.59-61)
- gli interventi di sistemazione ambientale nelle zone agricole (art. 66)
- le aree per impianti sportivi privati nel territorio rurale (artt.86-87)
- le aree a verde pubblico e per impianti sportivi (art.106)
- il verde di arredo stradale (art. 112)
- gli elementi vegetali in aree urbane periurbane (art.118)
- i progetti di recupero paesaggistico ambientale, di riqualificazione degli ambiti fluviali, di valorizzazione delle aree contigue del Padule di Fucecchio, di riqualificazione dei margini urbani (artt. 120-123).

2. Il Comune di Ponte Buggianese incentiva inoltre lo sviluppo del patrimonio arboreo ed arbustivo delle aree urbane a partire dal capoluogo. A tal fine dovranno essere preferibilmente impiegate specie arboree ad alta capacità di assorbimento di inquinanti atmosferici come individuate nelle Linee Guida del Piano Regionale sulla Qualità dell'Aria.

3. La realizzazione di aree a verde (incluse eventuali aree gioco ed elementi di arredo al loro interno) e gli interventi di piantumazione devono rispettare la vigente normativa in materia e le disposizioni dello strumento di pianificazione urbanistica e del presente Regolamento, nonché eventuali ulteriori disposizioni regolamentari a livello comunale.

Tutela delle alberature

4. In tutto il territorio comunale gli interventi edilizi dovranno prevedere la conservazione e perpetuazione, anche tramite sostituzione, delle essenze vegetali esistenti.

5. I progetti devono espressamente dare atto dell'esistenza o meno di alberature, precisandone l'essenza e la dimensione nonché la compatibilità con l'intervento edilizio proposto.

6. Nel caso in cui l'intervento comporti la necessità di rimuovere una o più alberature di alto fusto, le stesse dovranno essere reimpiantate nell'ambito dello stesso intervento o, se collocate in contesto extraurbano, sostituite da altre essenze di tipo autoctono e di analogo sviluppo. Solo nel caso di comprovata impossibilità di reimpiantare alberature nella stessa area di intervento sono ammessi interventi compensativi di nuova piantumazione in altre aree individuate dal Comune e aventi

preferibilmente analoghe caratteristiche.

Interventi per la cura e il mantenimento dei terreni agricoli posti all'interno delle aree di interfaccia urbano rurale e per la ripulitura dei terreni agricoli incolti

7. Per gli interventi sopraelencati si applicano le disposizioni del Regolamento comunale di Polizia Rurale approvato con D.C.C. n 80 del 29.12.2018.

Art. 70 - Orti urbani e/o sociali

1. Sono orti urbani i piccoli appezzamenti di terreno per la coltivazione ad uso domestico, eventualmente aggregati in aree organizzate e gestite in modo unitario; in quest'ultimo caso essi assumono la definizione di orti sociali. Essi possono essere presenti all'interno di aree verdi oppure costituire essi stessi un'area monofunzionale; essi possono essere ubicati sia su terreni di proprietà pubblica che privata.

2. Gli orti urbani e/o sociali sono finalizzati a favorire la coesione sociale e le attività del tempo libero, soprattutto degli anziani, nonché ad accrescere la qualità dei prodotti alimentari e a dare un ordinato assetto ed utilizzazione agli spazi aperti in ambito urbano o periurbano.

3. Negli ambiti periurbani, individuati dal Piano Operativo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, è possibile ubicare gli orti sociali senza che questo costituisca variante allo stesso PO, come indicato all'art. 77 dello stesso Piano Operativo. In detto articolo sono indicate le procedure e le modalità per approvare i progetti degli orti sociali i quali dovranno definire anche le dimensioni e le caratteristiche di piccoli annessi a servizio degli stessi orti. Tali annessi dovranno risultare coerenti, sotto l'aspetto estetico e costruttivo, con il contesto ambientale in cui si inseriscono e dovranno preferibilmente avere un carattere unitario per i materiali impiegati, per le dimensioni e l'ubicazione.

Art. 71 - Parchi e percorsi in territorio rurale

1. Sono parchi nel territorio rurale le aree di grande estensione, a carattere prevalentemente agricolo che possono essere caratterizzate dalla compresenza di aree attrezzate per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive e di aree destinate alla coltivazione agricola.

2. Gli strumenti di pianificazione urbanistica prevedono e disciplinano tali aree sulla base dei seguenti criteri:

- definire le destinazioni integrative delle aree rispetto alle funzioni agricole e di verde pubblico o privato,
- ammettere la nuova edificazione solo in assenza o impossibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente,
- garantire una equilibrata coesistenza fra le funzioni agricole e quelle integrative (ludico-ricreative, sportive e turistico-ricettive),

- non compromettere la qualità ecosistemica del territorio interessato,
 - favorire e promuovere la fruizione ciclopedonale del territorio rurale con il recupero e la previsione di percorsi per la mobilità lenta,
 - assicurare che gli interventi di trasformazione siano coerenti con i caratteri degli insediamenti esistenti e del contesto paesaggistico ambientale.
3. La realizzazione di parchi e percorsi nel territorio rurale deve rispettare la vigente normativa in materia nonché le disposizioni dello strumento di pianificazione urbanistica, del presente Regolamento e di eventuali ulteriori regolamenti a livello comunale.

Art. 72 - Sentieri

1. Sono sentieri i percorsi a fondo naturale formatisi gradualmente per effetto del transito continuativo o artificialmente sulla base di uno specifico progetto.
2. Gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica promuovono la conservazione della rete dei sentieri esistenti e la sua estensione soprattutto lungo i corsi d'acqua, nelle aree umide e della bonifica con la finalità di incentivare la mobilità lenta nel territorio rurale, connessa alla sua fruizione turistico escursionistica.
3. Ai sentieri si applicano la disciplina nazionale (L 91/1963), regionale (LR 17/1998) e, per quanto compatibili, le disposizioni dell'art.114 del Piano Operativo.
4. Ai sensi della LR 17/1998 i sentieri della Rete Escursionistica Toscana (RET) sono considerati di interesse pubblico.
5. Sulla rete di percorsi naturalistici individuati dal Piano Operativo e comunque sui sentieri CAI e RET è consentita l'installazione di piccoli manufatti, segnali e arredi, fermo restando le normative sovrordinate.

Art. 73 - Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ai fini della tutela del suolo e del sottosuolo, devono rispettare le disposizioni della vigente normativa nazionale e regionale in materia nonché le specifiche disposizioni contenute nelle NTA del Piano Operativo in relazione a:
 - la sostenibilità degli interventi di cui al Titolo IX Capo 1 delle NTA, con particolare riferimento all'art. 125 e all'art.126;
 - la fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al Titolo IX Capo 2 delle NTA.
2. Costituiscono riferimenti normativi per la tutela del suolo e del sottosuolo anche le disposizioni del presente Regolamento e di ulteriori specifici atti regolamentari del Comune.

Capo IV - Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche

Art. 74 - Disposizioni di carattere generale

1. Gli impianti e i servizi tecnologici devono essere progettati e realizzati nel rispetto della normativa nazionale e regionale di settore nonché in conformità alle specifiche disposizioni contenute nel Capo 1 "Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia" del Titolo IX delle NTA del Piano Operativo con particolare riferimento all' art.126 commi 4 - 8 per i seguenti impianti e servizi:

- approvvigionamento e risparmio idrico
- depurazione
- emissioni in atmosfera di origine civile e industriale
- inquinamento acustico
- risparmio energetico.

2. Dette disposizioni del PO sono integrate dalle disposizioni dei successivi articoli del presente Capo.

Art. 75 - Approvvigionamento e risparmio idrico

Approvvigionamento idrico a uso umano

1. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, ad eccezione dei casi di cui ai successivi commi 5 e 6, 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.

2. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile devono essere costruiti a regola d'arte, in modo da non determinare impurità e alterare i caratteri organolettici dell'acqua.

3. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua, dimensionati in base all'utenza servita, dotati di rubinetti a monte ed a valle per il prelievo dell'acqua, alloggiati in vano apposito e protetti dalle escursioni termiche.

4. I serbatoi di accumulo devono essere d'idoneo materiale, a perfetta tenuta e, di norma, posizionati fuori terra; i serbatoi interrati devono essere protetti da scannafosso che ne consenta l'ispezione e dotati di chiusura che impedisca infiltrazioni di acque meteoriche; la tubazione di troppo pieno non deve presentare continuità con l'impianto di smaltimento delle acque reflue e deve essere protetta all'estremità con rete antinsetti.

5. Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza adeguata, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo a venire in contatto con alimenti e con copertura sigillata.

6. Nei casi di approvvigionamento idrico al di fuori del pubblico acquedotto si dovrà, preventivamente al rilascio del titolo edilizio, acquisire il giudizio di idoneità dell'acqua destinata al consumo umano spettante esclusivamente alla ASL territorialmente competente, ai sensi dell'art. 6 punto 5 bis D.Lgs. 31/2001.

7. La realizzazione di nuovi pozzi è ammessa, previa autorizzazione o concessione, come previsto dal Regolamento 16 agosto 2016, n. 61/R in attuazione della Legge Regionale 80/2015 s.m.i..

Risparmio idrico

8. Negli interventi che riguardino la costruzione e/o il rifacimento degli impianti idrici, sono prescritte soluzioni per favorire il recupero del ciclo delle acque e la riduzione dei consumi idrici, secondo le indicazioni contenute nell' art.126 comma 4 delle NTA del PO e nel rispetto delle seguenti due prescrizioni:

- tutti gli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di ristrutturazione urbanistica devono prevedere la realizzazione di un deposito (adeguatamente dimensionato in relazione alla superficie di captazione, del valore medio delle precipitazioni, del fabbisogno idrico, del periodo di secca) di raccolta delle acque meteoriche per irrigazione, alimentazione cassette di scarico dei W.C., usi tecnologici. In tali interventi è inoltre obbligatoria la realizzazione di una rete duale, con impiego dell'acqua piovana per l'alimentazione degli scarichi dei wc e dell'eventuale impianto di irrigazione.
- ai fini delle premialità di cui allo specifico Regolamento Comunale, i suddetti depositi devono avere dimensione minima di 0,8 mc per abitante equivalente oltre a, in caso di giardino, 30l ogni mq di giardino. Gli abitanti equivalenti sono calcolati come indicato nelle "Linee Guida per il trattamento di acque reflue domestiche ed assimilate in aree non servite da pubblica fognatura" redatto da Arpat.
- tutti gli interventi che prevedono la costruzione e/o il rifacimento di impianti idrici e di servizi igienici dovranno prevedere una riduzione dei consumi di acqua potabile mediante l'impiego di cassette wc a doppio pulsante o "acqua stop", contabilizzazione separata (contatori singoli), miscelatori di flusso dell'acqua e dispositivi frangigetto e riduttori di flusso, decalcificatori, dispositivi di controllo a tempo applicati ai singoli elementi erogatori (per edifici pubblici o di uso pubblico/collettivo).

Art. 76 - Smaltimento acque meteoriche e reflue

1. Le acque reflue, le acque meteoriche, le acque di restituzione e gli altri tipi di acque comunque rientranti nell'ambito di applicazione della LR 20/2006, ovunque scarichino, sono soggette alle disposizioni del Regolamento di attuazione della richiamata LR 20/2006 emanato con DPGR 8 settembre 2008 n. 46/R. Allo smaltimento e alla depurazione delle acque reflue si applicano inoltre le disposizioni dell'art. 126 comma 5 delle NTA del Piano Operativo.

2. Ciascun tipo di acque reflue deve essere sottoposto ai trattamenti appropriati previsti dalle norme in precedenza richiamati in funzione del tipo di reflu e del corpo ricettore finale al quale viene

condotto.

3. Ogni progetto che preveda la formazione di nuove acque reflue, la modifica del sistema di trattamento, la variazione del recapito finale o che, comunque, sia suscettibile di incidere su aspetti disciplinati dalle norme di cui al comma 1, deve essere corredato da adeguati grafici esplicativi e dai calcoli necessari a dimostrare la conformità dell'opera alle richiamate norme regionali.

Art. 77 - Raccolta differenziata rifiuti urbani

1. Gli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di ristrutturazione urbanistica devono prevedere nelle aree di pertinenza degli edifici condominiali appositi spazi, convenientemente individuabili e accessibili dalla strada, attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani, al fine di non occupare spazi pubblici con rifiuti in attesa del ritiro da parte dell'ente competente. Nel caso che questo spazio sia inserito in volumi edilizi, questi hanno la valenza di vani tecnici.

Art. 78 - Distribuzione dell'energia elettrica

1. Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate ed i casi di manufatti edilizi che ai sensi delle vigenti disposizioni devono essere privi di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo, per i quali sono ammessi esclusivamente impianti elettrici in ampliamento di impianti già esistenti o previsti a servizio di edifici assoggettati ad agibilità.

Art. 79 - Distribuzione del gas

1. Ogni edificio di civile abitazione ha facoltà di essere allacciato alla rete di distribuzione del gas metano.

2. La rete e gli impianti di distribuzione del gas sono di competenza dei gestori titolari. L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.

3. Il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere installato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. In occasione di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere spostato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. Tale intervento andrà realizzato a cura e a spese

dell'utente.

Art. 80 - Ricarica dei veicoli elettrici

1. Ai sensi dell'art.16 del DLgs 10.06.2020 n.48 è fatto obbligo, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici sia ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici, di cui all'articolo 4, comma 1-bis, del DLgs 19 agosto 2005, n. 192, come modificato dall'articolo 6 del citato DLgs 10.06.2020 n.48.

Art. 81 - Riscaldamento degli edifici e centrali termiche

Riscaldamento degli edifici

1. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati d'impianto di riscaldamento.
2. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.
3. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort abitativo.
4. Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla L. 10/1991 ed alle relative norme tecniche di cui al DPR 412/1993, così come modificate dal DPR 380/2001 e dal DLgs 192/2005.
5. Il calcolo delle dispersioni termiche ed il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/1991, deve essere depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo.
6. Entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti uffici comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui al DM 37/2008 ed all'art. 8 del DLgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i..

Centrali termiche

7. Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.
8. Le centrali termiche dovranno avere le dimensioni strettamente necessarie ad accogliere gli impianti ed a garantirne il funzionamento e la manutenzione: del rispetto di tale indicazione dovrà essere dato conto in uno specifico allegato grafico in idonea scala, ove siano rappresentati gli ingombri degli

impianti e, qualora necessario, i loro prevedibili ampliamenti.

Art. 82 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. In tutto il territorio comunale si applicano le disposizioni in materia di efficienza energetica delle costruzioni di cui alla vigente normativa di settore.

2. Tali disposizioni possono essere derogate solo nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento, nei casi consentiti dalla normativa sovraordinata.

3. In caso di impianti di rilevante dimensione o di particolare impatto, il Comune richiede una polizza fideiussoria a garanzia della corretta e costante manutenzione dell'impianto, del suo smaltimento al termine dell'utilizzo e dell'eventuale necessita di caratterizzazione e/o bonifica dell'area coinvolta, al fine da renderla libera da ogni limitazione e pronta per la successiva utilizzazione.

Disposizioni comuni ai diversi tipi di impianto

4. Non è consentita, in tutto il territorio comunale, l'installazione a vista dei serbatoi di accumulo e di altri simili componenti degli impianti. La rispondenza dell'installazione alle prescrizioni del presente articolo dev'essere esplicitamente attestata dal Tecnico progettista. Non è consentita l'installazione di generatori eolici nelle zone A.

5. Nelle zone agricole, ove ammessi, gli impianti a terra devono essere realizzati con tecniche che non pregiudichino la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni. L'installazione sulle coperture inclinate degli edifici nella zona agricola è consentita solo se integrata o posta in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda degli edifici stessi. La rispondenza dell'installazione alle prescrizioni del presente articolo deve essere esplicitamente attestata dal Tecnico progettista.

6. Nelle altre zone non è stabilita alcuna limitazione a:

- l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici sulle coperture piane o inclinate;
- l'installazione di impianti solari termici a terra di sviluppo inferiore a mq. 100, a condizione che siano realizzati con tecniche che non pregiudichino la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni;
- l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro.

7. Fatto salvo quanto disposto dai commi 10 e 11, ai sensi dell'art. 11, comma 3, del DLgs. 115/2008, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria:

- l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro.

8. Per tali installazioni è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune, con la quale l'interessato deve dare atto del rispetto delle prescrizioni del presente Regolamento e della preventiva

acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica e dell'atto di assenso ove dovuti.

9. La conformità dell'installazione alle prescrizioni del presente Regolamento deve essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti uffici comunali, della dichiarazione di conformità previste dalle norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti.

10. Le disposizioni di cui ai commi da 7 a 9 non si applicano:

- ai beni culturali di cui alla Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- ai beni paesaggistici di cui all'art. 136, comma 1, lettere b) e c) dello stesso Codice.

11. Gli impianti di cui al presente articolo, ove realizzati a terra (cioè non posizionati sulla copertura di edifici esistenti) devono rispettare le distanze dalle strade e dai fabbricati stabilite dal Piano Operativo e quelle dal confine previste dal Codice Civile.

Art. 83 - Telecomunicazioni

1. Costituiscono il sistema degli impianti di telecomunicazioni: gli impianti per la telefonia mobile o stazioni radio base o Srb, gli impianti di diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale o Dab per la televisione digitale terrestre o Dvb-T, i ponti radio di collegamento per telefonia fissa e mobile e impianti radiotelevisivi, le reti per la telefonia fissa e le reti a fibre ottiche. o altre tecnologie

2. Per gli interventi di adeguamento, potenziamento e trasformazione dei sopracitati impianti e reti si rinvia alle specifica normativa di settore..

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 84 - Decoro urbano e opere esteriori ai fabbricati

1. Al fine di garantire il decoro urbano, la qualità architettonica e il corretto inserimento paesaggistico degli edifici, sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Capo le opere esteriori agli stessi edifici, con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone esterne al perimetro del territorio urbanizzato. Sono comunque fatte salvi i divieti e le prescrizioni in materia stabiliti dallo strumento urbanistico comunale.

2. Le prescrizioni definite al presente Capo non si applicano nei seguenti casi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria su infissi, facciate e coperture che non introducano nuovi materiali o finiture;
- b) recupero di assetti preesistenti, opportunamente rilevati o documentati;
- c) agli edifici classificati e agli edifici non classificati esistenti al 1954 (edifici assimilabili) qualora

esse contrastino con le disposizioni contenute nell'Allegato A, Capo 2 o con le eventuali prescrizioni impartite dai piani attuativi, che si intendono prevalenti;

- d) agli edifici diversi da quelli di cui alla lettera c) ricadenti nelle zone A ed EN del PO qualora esse contrastino con le disposizioni contenute nell'Allegato A, Capo 1 o con le eventuali prescrizioni impartite dai piani attuativi, che si intendono prevalenti;
- e) interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, notificati quali Beni culturali ai sensi del DLgs 42/2004, a condizione l'intervento sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo;
- f) particolari fattispecie ed esigenze, esaurientemente documentate e puntualmente motivate, fermo restando l'obbligo di adozione di tutti gli accorgimenti utili a garantire la mitigazione degli impatti generati e la necessità di preventiva verifica con acquisizione, ove necessario, della Commissione per il Paesaggio.

Art. 85 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Gli interventi sulle facciate degli edifici classificati e/o collocati in contesti di valore paesaggistico ambientale devono rispettare i caratteri originari e di pregio dei fabbricati conformandosi alle specifiche disposizioni contenute nello strumento urbanistico comunale e nel presente regolamento, con particolare riferimento all'Allegato A.
2. I prospetti laterali dei fabbricati e tutte le altre parti intonacate, destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con i fronti principali.
3. Tutti gli elementi architettonici di pregio presenti in facciata (modanature, decori, cornici, balze ed altri elementi similari di valore architettonico e decorativo) devono essere conservati e, ove necessario, restaurati o ripristinati: eventuali deroghe a tali principi devono essere adeguatamente motivate ed autorizzate come indicato all'art. 84 comma 2 lettera f).
4. Su tutti gli edifici i rivestimenti esterni ed ogni altro elemento decorativo o funzionale di facciata devono essere adeguatamente assicurati con idoneo ancoraggio.

Art. 86 - Elementi decorativi a rilievo

1. Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata, fino ad una altezza di ml. 2,10 da terra, non devono presentare sporgenza superiore a cm. 6 rispetto al filo dello zoccolo del fabbricato o, in sua assenza, rispetto al piano verticale passante per il filo retromarcia-piede.
2. Gli elementi decorativi posti ad altezza superiore potranno avere aggetti maggiori a condizione che ben si armonizzino sia con il resto della facciata che, quando si tratti di edifici ricadenti nelle zone A del PO, con quelle degli edifici contigui e con i caratteri tipologici ed architettonici del contesto.

Art. 87 - Cornicioni e gronde

1. I cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda dei medesimi non possono avere sporgenze superiori a ml. 1,50 rispetto al piano verticale passante per il filo retromarcia piede.

Art. 88 - Zoccoli

1. Gli zoccoli, ed in genere tutte le parti basamentali degli edifici, non possono mai occupare il suolo pubblico.

2. Potrà derogarsi alla disposizione di cui al comma precedente solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura e ricadenti nelle zone A del PO, quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al miglior inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico.

3. Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici devono avere altezza non minore di cm. 60 ed essere realizzati in pietra od altro materiale durevole e resistente all'umidità.

4. Nell'ambito delle zone A del PO, gli zoccoli formati con intonaco a pinocchio saranno ammessi solo quando tipici della zona o comunque già presenti negli edifici contigui.

Art. 89 - Pensiline aggettanti su spazi pubblici e su spazi privati

1. Le pensiline da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione degli accessi principali di edifici pubblici o di interesse pubblico.

2. Dette pensiline, qualsiasi sia la loro sporgenza, devono in ogni caso mantenere un'altezza libera non inferiore a ml. 2,50 misurata dal filo retromarcia piede al punto più basso della pensilina.

3. Per le pensiline impostate alla minima altezza ammessa, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non deve essere superiore a ml. 1.00.

4. Per le pensiline poste ad altezza di almeno ml. 4,00, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non può superare ml. 2,50.

5. Per le pensiline poste a quota intermedia la sporgenza massima ammessa varia proporzionalmente all'altezza delle medesime dal filo retromarcia piede, con riferimento ai valori minimo e massimo precedentemente indicati.

6. In nessun caso sono ammesse pensiline a sbalzo di sporgenza superiore alla larghezza del marcia piede e, comunque, a ml. 2,50.

7. Tutte le pensiline, di qualsiasi altezza e sporgenza, devono essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie o altri elementi di interesse pubblico.

8. Le pensiline da realizzare su facciate di edifici residenziali prospicienti spazi privati sono ammesse

alle seguenti condizioni:

- per sporgenze non superiori a mt. 1,50 e se collocati ad una distanza non inferiore a mt. 1,50 dal confine di proprietà, fatti salvi eventuali atti di assenso sottoscritti dal confinante e registrati,
- se di limitato sviluppo longitudinale (di norma non superiore all'ampiezza dell'accesso da proteggere,
- se di altezza in gronda non inferiore a mt 2,20.

Art. 90 - Allineamenti

1. L'allineamento è il vincolo imposto alla posizione di un edificio o di un'altra costruzione, rispetto agli spazi, pubblici o privati, che lo circondano ed alle linee che delimitano il lotto (fili stradali, confini di proprietà). L'allineamento è imposto dallo strumento urbanistico comunale o dalla stessa Amministrazione in sede di esame di rilascio del Permesso di Costruire.

2. Relativamente agli allineamenti su strade pubbliche all'interno dei centri abitati, nel caso di nuova costruzione, l'allineamento si intende quello definito da almeno due fabbricati, preesistenti posti immediatamente prima e/o dopo il lotto oggetto di intervento di edificazione. La realizzazione dei fabbricati in allineamento con quelli preesistenti, là dove consentita o imposta dallo strumento urbanistico comunale, è ammessa alle condizioni stabilite dallo stesso strumento urbanistico. Nel caso di dubbio sull'allineamento da tenere nella posizione del fabbricato è necessario richiedere un parere preventivo al Comune.

Art. 91 - Disposizioni di particolare tutela e piano del colore

1. Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 si applicano le disposizioni sulle tinteggiature e sui colori di cui all'art.16 dell'Allegato A del presente Regolamento.

2. Sugli edifici classificati, sugli edifici non classificati esistenti al 1954 e sugli edifici ricadenti nelle zone A ed EN la scelta del colore per la tinteggiatura delle facciate dovrà essere preventivamente sottoposta al parere degli uffici comunali qualora si discosti dalle colorazioni tradizionali.

Art. 92 - Coperture degli edifici e terrazze a tasca sulle coperture

1. Sugli edifici classificati, sugli edifici non classificati esistenti al 1954 e sugli edifici ricadenti nelle zone A, EN ed EA, si applicano le disposizioni sulla conformazione delle coperture e sugli elementi costruttivi ad esse pertinenti (quali manti di copertura, elementi di gronda e pluviali, comignoli e torrioni esalatori, abbaini e lucernari) contenute nell'Allegato A del presente Regolamento.

2. Le coperture degli edifici, anche di nuova costruzione, devono essere in ogni caso coerenti con il carattere architettonico degli stessi edifici e con il contesto paesaggistico ambientale.

3. Sugli edifici classificati le terrazze a tasca sono ammesse soltanto nei casi ed alle condizioni indicate all'art.6 dell'Allegato A, Capo 2 del presente Regolamento. Sugli edifici diversi da quelli disciplinati all'art. 6 dell'Allegato A, Capo 2 la realizzazione è ammessa alle seguenti condizioni:

- per ciascuna unità immobiliare potrà essere ammessa una sola terrazza a tasca con superficie non eccedente un massimo di mq. 20;
- la realizzazione di terrazze a tasca può interessare due falde dell'edificio
- la terrazza deve essere mantenuta a una distanza di almeno ml. 1 sia dal filo esterno della facciata che dal colmo della copertura;
- gli eventuali parapetti, ove necessari per ragioni di sicurezza, devono essere realizzati con disegno e materiali coerenti con le caratteristiche del fabbricato e della sua copertura;
- l'eventuale abbaino che si renda necessario per garantire l'accesso alla terrazza dovrà avere larghezza massima non superiore a ml. 1.50;
- gli elementi di finitura dei bordi devono essere realizzati con lo stesso materiale della copertura.

Art. 93 - Impianti tecnologici a vista

1. Le installazioni impiantistiche di modeste dimensioni quali gli impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo come i condizionatori ed impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili e le parabole satellitari condominiali e gli impianti esterni centralizzati di climatizzazione, sono manufatti privi di rilevanza edilizia ai sensi dell'art. 137 comma 1 lett. c) della LR 65/2014 e pertanto la loro installazione non richiede alcun titolo abilitativo, ne' alcuna comunicazione, fatte salve le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia e le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione.

2. Detti manufatti producono comunque una modifica, talvolta rilevante, dello stato dei luoghi e pertanto, per un corretto inserimento nel contesto e per garantire il decoro pubblico, dovranno rispettare le caratteristiche indicate di seguito. Sono fatte salve le disposizioni più restrittive, contenute nel Piano Operativo e nel presente Regolamento e nei suoi allegati, riguardanti gli edifici classificati e gli edifici localizzati nelle zone A e nelle zone EN.

Impianti tecnologici sulle coperture

3. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.

4. Simili installazioni possono essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai cono ottici limitrofi più significativi.

5. La collocazione di detti impianti sulle coperture è in genere ammissibile:

- quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori e questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;
- quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura

e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;

- quando collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.

Impianti tecnologici in facciata

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

7. Simili installazioni sono ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente Regolamento, solo su facciate tergali, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici. Dette installazioni sono inoltre ammesse su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità.

8. Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò può essere ammesso solo quando il macchinario (perché completamente interno all'edificio o perché appositamente progettato) non arrechi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò può essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dal presente Regolamento per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse, ecc.).

Espulsione di aria calda o viziata

9. L'espulsione di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:

- vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 4 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;
- vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 6 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
- vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a ml. 2 tra la sommità della bocca di espulsione ed il davanzale della finestra direttamente soprastante;
- la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di ml. 2 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a ml./sec. 0,20.

10. Le disposizioni del comma precedente si applicano a tutti gli impianti tecnologici, ovunque ubicati, anche quando non a vista.

Eccezioni

11. Alle prescrizioni del presente articolo può farsi eccezione solo in casi del tutto particolari e con

specifica e puntuale motivazione.

12. Le stesse prescrizioni non si applicano agli impianti destinati alla produzione di energia da fonti rinnovabili (solare, fotovoltaico, eolico), che rimangono disciplinati dall'art.82.

Art. 94 - Serramenti esterni

1. Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.

2. Quando ciò non sia possibile, ovvero quando debbano aprirsi verso l'esterno ai fini di assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.

3. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere ed altri simili affissi possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m. 2,30 dal piano del marciapiede.

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

5. Il recupero, la sostituzione e la realizzazione di serramenti esterni sugli edifici classificati e ad essi assimilabili è disciplinata dalle disposizioni dell'Allegato A, Capo 2 del presente Regolamento.

6. Si definiscono vetrate panoramiche di cui all'art.6 b bis del DPR 380/2001 le vetrate con assenza di profili verticali e possibilità di apertura fino all'80%. Le lastre di vetro di sicurezza scorrono o si chiudono a pacchetto muovendosi su binari orizzontali alla base e alla sommità delle vetrate. Detti binari dovranno avere carattere amovibile, dimensione minima e materiali e colori consoni con il contesto, con esclusione dell'alluminio anodizzato.

Art. 95 - Cartelli indicatori di pubblica utilità

1. E' riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità.

Art. 96 - Tende e dispositivi di oscuramento

1. Le tende e le altre opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici di cui all'art.6 del DPR 380/2001 sono ammesse a condizione che:

- non comportino alterazione della composizione architettonica delle facciate;
- garantiscano un corretto inserimento nel contesto, armonizzandosi alle preesistenti linee architettoniche in termini di colori, forme e materiali;

- sia assicurata la necessaria coerenza, nell'ambito del singolo edificio, con uniformità di tipologia, materiali e colori.

2. Per gli edifici classificati e per gli edifici posti nelle zone A del PO l'apposizione di tende sulle facciate degli edifici è ammessa solo al piano terreno terra, in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali, garantendo tipologie materiali e colori tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile e a condizione che le tende stesse:

a. non occultino o sottraggano alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata quali ad esempio stipiti, cornici, sopra luce, rostre;

b. presentino gli specifici requisiti elencati di seguito:

- siano collocati sui fronti liberi, esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e siano del tipo a braccio estendibile, prive di appoggi e chiusure laterali,
- abbiano un aggetto non superiore alla profondità del marciapiede, con un massimo di ml.1,20 dal filo della facciata,
- abbiano un'altezza libera non inferiore a ml.2,10 dal piano del marciapiede,
- abbiano un colore uniforme coerente con le caratteristiche e la tinteggiatura della facciata.

Art. 97 - Muri di cinta e recinzioni

1. Nelle zone A del PO i muri di cinta, quando non siano in materiale originariamente previsto a faccia vista, devono essere intonacati al civile e tinteggiati con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante. Nelle zone del territorio urbanizzato diverse da quelle sopraindicate, pur essendo consigliata la finitura ad intonaco, sono ammessi anche materiali e finiture diverse purché coerenti con il contesto insediativo ed ambientale.

2. Nelle aree agricole le tipologie, le caratteristiche e le dimensioni delle recinzioni sono definite nelle NTA del PO, art.73, comma 7 lettera f).

3. I muri di cinta e recinzioni in genere non potranno avere, di norma, altezza superiore a ml. 1,80.

4. Eventuali eccezioni alle disposizioni dei commi precedenti devono essere adeguatamente motivate e sulle medesime si esprime, caso per caso, la Commissione per il Paesaggio se gli interventi interessano aree od immobili assoggettati alla sua valutazione.

5. I muri di cinta e le recinzioni dovranno essere dimensionati ed arretrati dal limite della carreggiata stradale esistente o di progetto, oppure dal confine di proprietà, in modo tale da non creare ostacoli e pericoli al pubblico transito. Le distanze da rispettare dalla carreggiata stradale o dal confine di proprietà sono quelle previste dal Codice della Strada. L'Amministrazione Comunale potrà, in casi particolari, imporre distanze maggiori rispetto a quelle previste dal Codice della Strada, per motivi di sicurezza e/o di allineamenti esistenti.

6. Gli eventuali passi carrai dovranno essere posizionati e dovranno avere le caratteristiche e le dimensioni indicate all'art. 61 del presente Regolamento.

7. Tutti gli interventi di realizzazione e di modifica di recinzioni, passi carrai, sistemazioni esterne, accessi alle proprietà che interessano strade od aree di proprietà pubblica possono essere eseguiti esclusivamente a seguito del parere favorevole, nulla osta, atto d'assenso comunque denominato espresso dal Servizio Lavori Pubblici e dalla Polizia Locale.

Art. 98 - Beni culturali e edifici storici

1. Gli edifici e i manufatti di valore storico e le testimonianze di cultura civile, materiale e religiosa di interesse storico (quali ad esempio muri di confine, opere d'arte stradale e idraulica, lapidi e cippi commemorativi, fontane, edicole sacre e simili) debbono essere conservate e se necessario recuperate e ripristinate secondo gli indirizzi e le disposizioni della vigente normativa, degli strumenti urbanistici comunali e del presente Regolamento. Qualora, per la realizzazione di opere pubbliche o per ragioni di interesse pubblico, si rendesse necessaria la rimozione di manufatti e testimonianze di cultura civile, materiale e religiosa si potrà valutare con la Commissione per il Paesaggio una loro adeguata rilocalizzazione.

2. I progetti per nuovi monumenti ed altri manufatti di tipo commemorativo e celebrativo (quali ad esempio cippi e targhe) devono essere documentati con adeguati disegni e rappresentazioni grafiche e devono essere corredati da una planimetria che ne illustri l'inserimento nel contesto e la sistemazione dell'intorno: la loro realizzazione è assoggettata al corrispondente titolo abilitativo, sia che la loro installazione interessi un'area pubblica che un'area privata.

Capo VI - Elementi costruttivi

Art. 99 - Superamento barriere architettoniche

1. Fermo restando l'obbligo di rispettare, nei nuovi edifici, le prescrizioni della vigente normativa nazionale e regionale in materia di superamento delle barriere architettoniche, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono soggetti al rispetto della vigente normativa nazionale e regionale in materia di abbattimento delle barriere architettoniche in conformità ai criteri generali di progettazione e delle specifiche soluzioni tecniche definiti a livello nazionale limitatamente alle seguenti casistiche:

- a) edifici pubblici e privati aperti al pubblico, per i soli spazi aperti al pubblico, indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai disabili;
- b) negli edifici privati non aperti al pubblico e nelle parti non a comune degli stessi solo in caso di ristrutturazione edilizia, secondo i criteri generali di progettazione, nonché le soluzioni tecniche alternative e specifiche individuate dalla vigente disciplina in materia;
- c) opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui

realizzazione vengono richieste e ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla vigente disciplina in materia.

2. Fanno eccezione al pieno rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, le seguenti casistiche di immobili e interventi:

- a) per gli edifici e spazi privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui alla Parte Seconda ed alla Parte Terza del DLgs. 42/2004 e s.m.i., nonché a vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni di cui agli artt. 4 e 5 della L.13/1989 non possano venire concesse per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, per il disposto dell'art. 24, comma 2, della L. 104/1992, può essere realizzata con opere provvisorie, come definite dall'art. 7 del DPR 7 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli ricorrenti;
- b) per gli edifici e spazi pubblici soggetti ai vincoli di cui alla Parte Seconda ed alla Parte Terza del DLgs. 42/2004 e s.m.i., quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo ricorrente, il requisito di accessibilità è soddisfatto, per il disposto dell'art. 19, comma 3, del DPR 503/1996, attraverso opere provvisorie ovvero, in subordine, con attrezzature d'ausilio e apparecchiature mobili non stabilmente ancorate alle strutture edilizie. Tale deroga deve essere motivata con la specificazione della natura e della serietà del pregiudizio mediante opere provvisorie nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente.

3. Fatto salvo quanto previsto al comma precedente, le prescrizioni delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

Art. 100 - Serre bioclimatiche e impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Le serre bioclimatiche, ove ammesse sulla base della vigente normativa e delle disposizioni dello strumento urbanistico generale e del presente Regolamento, devono essere progettate e realizzate nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono ed in coerenza con il contesto paesaggistico ambientale in cui lo stesso edificio è collocato.

2. Per la progettazione e realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili si applicano le specifiche disposizioni di cui all'art.82 del presente Regolamento. Nel caso di edifici classificati, di edifici non classificati esistenti al 1954 e di edifici ubicati nelle zone A, EN ed EA la progettazione e la realizzazione di detti impianti deve comunque rispettare le specifiche disposizioni del PO e del presente Regolamento, con particolare riferimento ai contenuti dell'Allegato A del

presente Regolamento.

Art. 101 - Scale

1. Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari. La disposizione si applica agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente ogni qualvolta comportino la realizzazione o il rifacimento della scala condominiale o, comunque, comune a più unità immobiliari.

2. In tutti i tipi d'intervento, compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui ai commi seguenti.

3. Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche:

- larghezza non inferiore a ml. 1,20 al netto del corrimano;
- altezza libera tra il piano della pedata (o del pianerottolo) e le strutture sovrastanti non inferiore a ml. 2,20; detto valore minimo è riducibile a ml. 2,10 negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non eccedenti la ristrutturazione edilizia;
- andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagiata l'uso;
- gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 30 e alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli d'arrivo mai inferiori a ml. 1,30;
- parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 (misurata al vertice del gradino) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
- corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a ml. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore; l'altezza del corrimano deve essere compresa fra mt.0,90 e mt.1,00 misurata dal gradino ed il corrimano deve essere di facile presa, in materiale resistente (è escluso l'impiego di corde ed altri materiali deperibili) e non tagliente;
- in ogni caso le scale devono essere agevoli e sicure sia nella salita che nella discesa; non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli e per le scale esterne deve essere evitato, in condizioni meteorologiche normali, il rischio di caduta;
- non è consentita l'apertura di porte verso le scale se non è previsto uno spazio antistante di adeguata profondità;

- i vani scala condominiali, dei luoghi di lavoro e possibilmente anche quelli delle singole abitazioni, dovranno prevedere idoneo impianto di illuminazione di emergenza in caso di mancanza della fornitura elettrica generale di concerto con le disposizioni dell'art.33 comma 5 del presente Regolamento.
4. Nel caso di scale in esubero, a condizione che tali scale non siano utilizzate come parti comuni o di uso pubblico, rispetto alla dotazione minima prescritta possono essere derogate le prescrizioni dei primi tre a-linea del precedente comma, relative alla larghezza ed all'altezza libera delle rampe nonché alla presenza di ventagli; si precisa che per le scale a ventaglio deve essere in ogni caso garantito quanto previsto al punto 5.2.3 della D.G.R.T. n.211/2022. In tutti i casi in cui l'intervento sia soggetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le scale devono inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni impartite dalle relative norme tecniche.
5. Le scale condominiali di tipo chiuso devono essere dotate di areazione naturale diretta.
6. Non è mai ammesso conseguire i livelli d'areazione ed illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scala comuni di tipo chiuso; sui pozzi scala infatti possono essere realizzate aperture dedicate esclusivamente all'illuminazione e all'aerazione degli stessi pozzi scala.
7. Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche:
- larghezza non inferiore a ml. 0,80 al netto del corrimano;
 - altezza libera tra il piano della pedata (o del pianerottolo) e le strutture sovrastanti non inferiore a ml. 2,20; detto valore minimo è riducibile a ml. 2,10 negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non eccedenti la ristrutturazione edilizia;
 - gradini regolari, con alzata costante per l'intero sviluppo della scala;
 - pedata mediamente non inferiore a cm. 25 e alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia compresa tra cm. 62 e cm. 64;
 - pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
 - parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 misurata al centro della pedata.
8. Le prescrizioni del comma precedente non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali accessori e di servizio. Per questo tipo di scale è ammessa la realizzazione di gradini a ventaglio non superiori a 30°.

Art. 102 - Strade e passaggi privati

1. L'accesso dalla viabilità pubblica a strade e passaggi privati avviene mediante passi carrai da realizzare nel rispetto delle norme contenute nel Codice della Strada e con le modalità e le dimensioni indicate al precedente art. 61.
2. Le strade ed i passaggi privati devono rispettare la vigente normativa di settore in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche. Essi devono essere progettati, realizzati e

trasformati nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi e dell'edificio di cui costituiscono pertinenza: gli spazi ai margini delle strade e dei passaggi privati, ove possibile, devono essere adeguatamente piantumati, con alberi ed arbusti e raccordati gli spazi di diretta pertinenza degli edifici.

3. Il Comune, quando ne ravveda la necessità per salvaguardare la pubblica incolumità, può intimare l'installazione, a spese dei proprietari della strada privata, di segnali stradali, specchi parabolici o quanto necessario ad eliminare pericoli per la circolazione stradale.

Art. 103 - Cortile

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce cortile lo spazio scoperto delimitato per almeno quattro quinti del perimetro dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.

2. Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia, i cortili devono avere superficie non inferiore a mq 60,00 e devono rispettare le distanze minime fra pareti finestrate e fra pareti non finestrate secondo le disposizioni delle NTA del Piano Operativo.

3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di cui al comma precedente, è consentita la realizzazione di nuovi cortili, o la modifica di quelli esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la distanza tra le pareti finestrate e quelle opposte deve risultare non inferiore a mt. 10,00; solo nel caso di edifici di altezza inferiore a mt. 10,00 può essere ammessa una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo inderogabile di mt 8,00;
- la distanza tra pareti non finestrate deve risultare non inferiore a ml. 5,00;
- la superficie del cortile non può essere inferiore a mq 40,00.

4. Gli interventi sui cortili esistenti che risultino in contrasto con il presente Regolamento sono ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.

5. Quando il cortile abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione.

6. Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità. Le aperture dei locali abitabili che prospettano sui cortili devono garantire i requisiti di aeroilluminazione naturale diretta di cui al D.M. 05.07.1975.

Art. 104 - Chiostrina

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come chiostrina lo spazio scoperto delimitato per almeno quattro quinti del perimetro dalle pareti di uno o più edifici le cui dimensioni rispondano alle

prescrizioni del presente articolo ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.

2. Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia, le chiostrine devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la superficie della chiostrina non deve mai essere inferiore a mq. 12,00;
- il lato minore della chiostrina non deve mai essere inferiore a ml. 3,00.

3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di cui al comma precedente, è consentita la realizzazione di nuove chiostrine, o la modifica di quelle esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la superficie della chiostrina non deve mai essere inferiore a mq. 10,50;
- il lato minore della chiostrina non deve mai essere inferiore a ml. 3,00.

Tali prescrizioni non si applicano alle chiostrine di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per le chiostrine degli edifici di nuova costruzione, per le quali si applicano le norme di cui al precedente comma 2.

4. Gli interventi su chiostrine esistenti che presentino condizioni di contrasto con i parametri dimensionali di cui ai commi precedenti devono, ove possibile, prevederne l'adeguamento. Quando l'adeguamento non risulti possibile, gli interventi sui locali che prospettano sulla chiostrina non conforme saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. A tal fine si considera peggioramento il passaggio da un uso che prevede la presenza saltuaria di persone ad altro uso che ne preveda la presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza saltuaria di persone (locali di abitazione non permanente, ambienti di supporto, ambienti di servizio, ecc.).

5. Quando la chiostrina abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate chiostrina (e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani di abitazione non permanente) le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

6. Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di chiostrine che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come chiostrine limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

7. Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura, prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare, di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.

Art. 105 - Cavedi

1. I cavedi sono gli spazi di norma non coperti e di limitate dimensioni delimitati su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarli come chiostrine. Essi sono assimilabili alle intercapedini di cui all' art.48 del DPGR 39/R/2018 e sono in genere destinati ad accogliere canalizzazioni e impianti. Su di essi possono essere realizzate aperture necessarie per garantire l'accesso e l'ispezione delle canalizzazioni e degli impianti: non possono in ogni caso esservi realizzate aperture a servizio di locali di abitazione, permanente o non permanente.
2. Qualora su cavedi esistenti si aprano già finestre di locali che comportano la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma precedente è ammesso solo a condizione che non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.

Art. 106 - Coperture, canali di gronda e pluviali. Camini e canne fumarie

Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Per le coperture e gli elementi costruttivi ad essi pertinenti, come i canali di gronda e i pluviali, si applicano le disposizioni del precedente art.92 e, per gli edifici classificati e ad essi assimilabili e per gli edifici ubicati nelle zone A ed EN, le disposizioni contenute nell'Allegato A del presente Regolamento.

Camini e canne fumarie

2. In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità a quanto prescritto dall'art. 5, comma 9, del DPR 412/1993.
3. L'obbligo di cui al precedente comma 2 può essere derogato nei casi e alle condizioni espressamente previsti dai commi 9-bis e 9-ter del DPR 412/1993, nonché nel caso in cui l'adempimento di detto obbligo risulti incompatibile con le norme di tutela dei seguenti edifici:
 - edifici soggetti a tutela ai sensi della parte II del DLgs. 42/2004;
 - edifici di valore storico architettonico classificati dal Piano Operativo nelle classi 1 e 2.
4. Al fine di evitare inconvenienti igienici, la distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue:
 - il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
 - in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
 - in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.
5. Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni delle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al

momento della realizzazione dell'impianto.

6. I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina, fumi e vapori di cottura o di caminetti, ecc.), devono anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio, rispettando la distanza dagli edifici contermini prevista dal comma 4 del presente articolo.

7. Possono essere ammessi sistemi alternativi rispetto alle disposizioni che precedono solo in caso di dimostrata impossibilità del loro rispetto per impedimenti tecnici, logistici o per lo specifico regime di tutela cui sia sottoposto il fabbricato nonché per le caratteristiche del contesto in cui esso è inserito e sempre previo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria locale competente per territorio in ordine all'idoneità dell'impianto di abbattimento proposto nonché alle modalità ed al programma per assicurare una costante e puntuale frequenza delle operazioni di pulizia e manutenzione dell'impianto stesso.

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

Art. 107 - Intercapedini e griglie di areazione

1. Le intercapedini e scannafossi, da realizzare sul perimetro esterno dei fabbricati al di sotto del piano di campagna devono avere una larghezza massima di mt 1,20. Larghezze maggiori sono ammesse solo se imposte da particolari condizioni dei luoghi o se richieste dalla specifica tipologia dei fabbricati: tali maggiori larghezze devono essere adeguatamente motivate e documentate e devono in ogni caso essere preventivamente autorizzate negli appositi progetti. Tali intercapedini e scannafossi sono a tutti gli effetti considerati parte del fabbricato ai fini del calcolo delle distanze.

2. Le griglie di aerazione devono essere dimensionate e realizzate in conformità alle specifiche disposizioni della normativa di settore. Le griglie di raccolta delle acque meteoriche, collocate sia in area pubblica che privata, devono essere mantenute pulite per facilitare il deflusso delle acque.

Art. 108 - Soppalchi

1. I soppalchi per la cui definizione si rinvia al DPGR 39/R/2018, dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- la formazione di soppalchi è ammessa soltanto nel rispetto delle altezze minime e delle altre disposizioni di carattere igienico prescritte dal presente Regolamento per le funzioni cui è adibito sia lo spazio sovrastante sia quello sottostante: è in ogni caso prescritta un'altezza minima di mt 2,40 per il vano sottostante;

- la verifica dei requisiti di areazione e illuminazione naturali può essere operata cumulando le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia;
- la superficie del soppalco non potrà essere superiore alla metà di quella del locale soppalcato.

Art. 109 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali

1. Gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali e il presente Regolamento perseguono la conservazione e, ove necessario, il restauro e il ripristino dei caratteri tipici dell'edilizia storica, civile e rurale, del territorio comunale nonché dei caratteri storicamente consolidati della rete infrastrutturale, delle opere idrauliche e delle sistemazioni idraulico- agrarie, dei luoghi e degli spazi pubblici, delle aree e dei manufatti pertinenziali.
2. La scelta dei materiali impiegati e delle tecniche costruttive per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per la realizzazione delle nuove costruzioni nei tessuti storici e nel territorio rurale dovrà essere finalizzata alla salvaguardia delle tipicità locali come indicata al comma 1.
3. A tal fine costituiscono riferimenti per gli interventi edilizi e le opere di sistemazione degli spazi aperti le disposizioni di seguito indicate:
 - le norme contenute nelle NTA del Piano Operativo relative a: le categorie di intervento urbanistico-edilizio (Titolo II Capo 3); la classificazione e disciplina del patrimonio edilizio esistente (Titolo III); i tessuti storici (Titolo IV Capo 1); le buone pratiche e le opere di sistemazione ambientale nel territorio rurale (art.66); gli interventi sugli edifici esistenti e le disposizioni particolari per gli interventi edilizi nel territorio rurale (artt. 68-73);
 - le norme contenute nel presente Regolamento relative a: la disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico (Titolo III Capo III); recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico (Titolo III Capo V); norme di speciale tutela per gli interventi sugli edifici classificati e sugli edifici ricadenti nelle zone A ed EN (Allegato A).

Art. 110 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Sono opere di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici le seguenti opere finalizzate ad un uso e un miglior godimento degli immobili e ad un qualificato assetto dell'intorno:
 - a) la realizzazione di muri di cinta, recinzioni, passi carrai e simili;
 - b) la formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, lastrici solari, piazzali e simili;
 - c) la realizzazione di barbecue, gazebo e attrezzature similari, anche in muratura, che non abbiano la consistenza della nuova costruzione e non siano in contrasto con gli usi consentiti dallo strumento urbanistico;
 - d) l'installazione, solo quando non siano già presenti analoghi manufatti accessori, di un singolo manufatto per ogni area di pertinenza in materiale leggero e smontabile semplicemente

appoggiato a terra, non collegato all'edificio principale, dotato o meno di chiusure laterali, ma privo di fondazioni che non superi la superficie utile netta di mq 6,00 (oppure la superficie coperta, quando privo di chiusure laterali), e non abbia altezza in gronda superiore a mt 2,20;

- e) la realizzazione di piscine, campi da tennis e altre attrezzature sportive e ricreative di pertinenza di edifici esistenti come indicato al successivo art.111;
- f) le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;
- g) le sistemazioni a verde e la messa a dimora di piante, siepi ed arbusti con la finalità di conferire un qualificato assetto delle aree scoperte e di accrescere, soprattutto in ambito urbano, le dotazioni arboree ad alta capacità di assorbimento di inquinanti atmosferici;
- h) le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.

2. Dette opere sono attuabili con le modalità definite dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia (DPR 380/2001 e LR 65/2014), ferme restando le limitazioni e prescrizioni del Piano Operativo e del presente Regolamento e la necessità delle preventive autorizzazioni in relazione ai vincoli presenti.

3. Sono fatte salve le limitazioni alle opere di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici classificati e degli edifici ricadenti nelle zone A e nelle zone E contenute nel Piano Operativo e nel presente Regolamento, con particolare riferimento all'Allegato A.

Art. 111 - Piscine ad uso privato e altre attrezzature sportive ad uso privato di corredo agli edifici

1. La realizzazione di piscine private e ad uso privato, sia di proprietà esclusiva che condominiali, ove non esclusa dalla disciplina del Piano Operativo e dal presente Regolamento, è ammessa alle seguenti condizioni:

- non devono essere apportate rilevanti modifiche al profilo del terreno ed alla morfologia dei luoghi, non devono essere abbattute alberature di pregio, non devono essere arrecati danni a manufatti esistenti di valore;
- non devono avere una superficie superiore a 80 mq (dimensioni superiori sono ammesse solo per comprovate esigenze e per gli insediamenti turistici) e devono essere realizzati con materiali, finiture e colori coerenti con le caratteristiche dei luoghi;
- il rifornimento idrico per il riempimento della vasca deve essere garantito da fonti di approvvigionamento private: è assolutamente vietato l'utilizzazione dell'acquedotto comunale.
- non deve esserci alcuna interferenza con il sistema idraulico superficiale e freatico del contesto territoriale.

2. Le attrezzature sportive private e ad uso privato, sia di proprietà esclusiva che condominiali, ove non

escluse dalla disciplina dello strumento urbanistico generale e dal presente Regolamento, devono avere limitate dimensioni ed essere ad uso esclusivamente pertinenziale. Hanno tali caratteristiche singoli campi da tennis, piccoli campi da basket e pallavolo, campi da bocce e simili. La loro realizzazione non deve portare a significative alterazioni della morfologia dei luoghi e della vegetazione, ne' compromettere testimonianze di valore storico culturale.

3. Le piscine e le attrezzature sportive private e ad uso privato, sia di proprietà esclusiva che condominiali, devono essere localizzate nelle aree adiacenti agli edifici o ai complessi edilizi. Il progetto che prevede tali strutture nel territorio rurale deve essere corredato di un apposito studio di inserimento paesaggistico ambientale.

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 112 - Vigilanza e sistemi di controllo

1. Per gli aspetti di vigilanza e sistemi di controllo si rimanda alla normativa vigente in materia.

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 113 - Criteri interpretativi di norme in materia edilizia e urbanistica

1. Qualora, nel corso dell'istruttoria o dell'esame di un progetto, emergano problematiche applicative di una determinata disposizione in materia edilizia e urbanistica, il Responsabile del Servizio, acquisiti, se del caso, i pareri che ritiene più opportuni, assume le proprie motivate determinazioni secondo ragionevolezza e nel rispetto della ratio della norma in esame.

2. Una volta adottato un criterio interpretativo, l'Ufficio lo fa proprio con determinazione del Responsabile ed adotta lo stesso criterio nell'esame di tutte le pratiche che riguardino lo stesso oggetto.

3. L'Ufficio provvede a dare adeguata pubblicità al criterio interpretativo fatto proprio dal Responsabile mediante pubblicazione del medesimo sul sito web del Comune.

4. Quanto precede al fine di favorire la certezza al quadro normativo di riferimento e di conseguire la massima trasparenza ed uniformità nella valutazione delle singole pratiche edilizie.

Art. 114 - Manutenzione degli edifici

1. Ciascun proprietario è tenuto a mantenere il proprio edificio ed il proprio terreno, sia nel suo insieme che in ogni sua parte, in stato di normale conservazione, non solo per quanto riguarda la sicurezza ma anche per quanto concerne il decoro, l'estetica e l'igiene.

2. Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte interne al centro abitato ed in territorio rurale, siano

esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.

3. Per i fini di cui ai commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità. Qualora il proprietario non vi provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio si deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro od igieniche, può essere emessa apposita ordinanza che disponga l'esecuzione dei lavori di manutenzione, riparazione e ripristino che siano reputati necessari.

4. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere d'autorità a spese del medesimo.

5. Sono soggette agli obblighi di cui ai commi precedenti tutte le parti dell'edificio e gli impianti a servizio del medesimo, anche quando non risultino visibili ma siano comunque suscettibili di arrecare pregiudizio all'igiene dell'edificio, di quelli circostanti e degli spazi pubblici. Quanto precede con particolare riferimento alle tubazioni del sistema di raccolta e smaltimento delle acque (siano esse pluviali che reflue), la cui manutenzione è a carico del proprietario sino al punto in cui le medesime si allacciano alla pubblica fognatura e che devono essere sempre mantenute integre ed a perfetta tenuta.

Art. 115 - Deroghe al Regolamento Edilizio

1. E' possibile derogare dalle disposizioni del presente Regolamento nei casi e con le procedure previste dall'art. 14 del DPR 380/2001 e dall'art. 140 della LR 65/2014.

2. Detta procedura non è richiesta per le deroghe, eccezioni e soluzioni alternative espressamente previste dal presente Regolamento in relazione a singoli aspetti dell'attività edilizia, fermo restando che per le stesse rimane obbligatoria, ove prescritto, l'acquisizione del parere della Commissione per il Paesaggio o della Azienda Sanitaria competente per territorio.

Art. 116 - Aggiornamento del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio, è soggetto a periodico aggiornamento qualora se ne ravvisi la necessità, ed a tal fine sono ammesse in ogni tempo, da parte dei cittadini, professionisti, Ordini e Collegi professionali ed organismi rappresentativi di Associazioni di categoria, sindacali, ecc., osservazioni e/o proposte motivate di modifica.

Art. 117 - Disposizioni transitorie

1. Il presente Regolamento pubblicato sul sito internet dell'Amministrazione Comunale, divenuta esecutiva la deliberazione di approvazione definitiva, verrà pubblicato sull'Albo Pretorio comunale per 30 (trenta) giorni consecutivi per una libera visione al pubblico ed entrerà in vigore il giorno successivo alla scadenza dei termini di pubblicazione.

2. Le norme del presente Regolamento edilizio non si applicano ai progetti edilizi, ai Progetti unitari

convenzionati e ai Piani attuativi presentati prima della sua entrata in vigore, alle opere che siano già state autorizzate, alle varianti in corso d'opera rientranti nell'art. 143 della LR 65/2014. Tali progetti e Piani attuativi rimangono, quindi, sottoposti alla disciplina precedente.

3. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento, sono da ritenersi automaticamente superate per effetto di successive sopravvenute nuove disposizioni di Legge di natura sovraordinata.

ABBREVIAZIONI UTILIZZATE NEL TESTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

AC	Amministrazione Comunale
Art.	Articolo
CC	Codice civile
CILA	Comunicazione di inizio dei lavori asseverata
CIG	Comitato Italiano Gas
CP	Commissione per il Paesaggio
DCC	Delibera del Consiglio Comunale
DGRT	Delibera della Giunta Regionale Toscana
DLgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
DPGR	Decreto Presidente Giunta Regionale
DPR	Decreto Presidente della Repubblica
EN	Norme elaborate dal Comitato Europeo di Normalizzazione
GU	Gazzetta Ufficiale
L	Legge
lett.	lettera
LLPP	Lavori Pubblici
LR	Legge regionale
n.	Numero
NTA	Norme Tecniche di Attuazione del PO
PC	Permesso di costruire
PEC	Posta Elettronica Certificata
PO	Piano Operativo
PTC	Piano Territoriale di Coordinamento provinciale
RE	Regolamento Edilizio
RD	Regio Decreto
RU	Regolamento Urbanistico
SCA	Segnalazione certificata di agibilità
SCIA	Segnalazione certificata inizio attività
s.m.i.	successive modifiche e integrazioni
SUAP	Sportello unico per le attività produttive
SUE	Sportello unico per l'edilizia
TUEL	Testo Unico degli Enti Locali
UNI-	Ente Nazionale Italiano di Unificazione

I parametri urbanistici e edilizi sono abbreviati con gli acronimi indicati nel DPGR 39/R/2018.

ALLEGATI A - B

ALLEGATO “A” - NORME DI SPECIALE TUTELA PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI CLASSIFICATI E SUGLI EDIFICI RICADENTI NELLE ZONE A ED EN

Capo I - Tutela delle aree di interesse storico e delle zone agricole di valore ambientale

Art. 1 - Norme di tutela delle aree di interesse storico (zone A) e delle zone agricole di valore ambientale (zone EN)

1. Nelle aree di interesse storico (zone A1, A2 e A3 del PO) e nelle zone agricole di interesse naturalistico ambientale (zone EN1 ed EN2 del PO) è prescritta la conservazione ed il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio insediativo e del relativo tessuto viario ed agrario.
2. Per i fini di cui al comma precedente si applicano le seguenti prescrizioni:
 - nel caso di coperture inclinate la pendenza delle falde non potrà superare il 30%, fatti salvi i casi di maggiori pendenze preesistenti;
 - non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto storico ed ubicati a quota nettamente inferiore rispetto alla linea di gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via;
 - è sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate, di pendenza contenuta nei limiti prescritti dal presente articolo; in tali casi la sostituzione della copertura si considera ininfluente ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio;
 - la realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura è consentita solo quando il progetto preveda posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzarne l'impatto, fermo restando che gli interventi medesimi non sono consentiti quando l'alterazione introdotta risulti pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, documentario o paesaggistico del contesto in cui dovrebbe inserirsi.
3. Fatti salvi i criteri di tutela specifici di cui agli articoli che seguono, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici deve prevedere l'impiego di materiali, colori e soluzioni architettoniche compatibili con l'immagine complessiva del contesto e del paesaggio, dando atto e certificando tale condizione all'interno della pratica ad esauritivo ed inequivocabile supporto di conformità del progetto stesso rispetto alle norme.

Capo II - Tutela dell'aspetto esteriore degli edifici classificati

Art. 2 - Criteri di tutela specifici

1. Le disposizioni del presente Capo dettano criteri di tutela specifici finalizzati a tutelare i caratteri delle costruzioni esistenti che rivestono interesse storico, architettonico e ambientale o che, comunque, contribuiscono a formare l'immagine complessiva della città e del territorio aperto.
2. Le norme di cui al presente Capo si applicano:
 - agli edifici classificati dal PO nelle classi 1, 2, 3 e 4.
3. I criteri di tutela specifici di cui agli articoli che seguono individuano soluzioni d'intervento

conformi con gli indirizzi di tutela del PO e del presente Regolamento e trovano applicazioni per tutti i tipi di intervento, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria e gli altri interventi riconosciuti dalla legge come attività edilizia libera.

4. Gli stessi criteri non si applicano agli interventi su edifici, o porzioni di edifici, notificati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 a condizione che l'intervento difforme sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo.
5. Negli interventi soggetti al preventivo conseguimento di uno dei titoli abilitativi edilizi di cui alla vigente normativa, il progetto, qualora supportato dalla conclusione dell'analisi storico-critica, potrà prevedere soluzioni tecniche e costruttive diverse da quelle indicate nel presente Capo, nel rispetto comunque delle procedure e delle condizioni indicate nel Titolo III delle NTA del PO, ed in particolare all' art. 38 e fermi restando, in ogni caso, i fini di tutela di cui al comma 1.
6. Nei casi di cui al comma precedente il progetto deve essere corredato dalla analisi storico-critica di cui all'art. 38 delle NTA del PO con specifico e puntuale approfondimento dei contenuti di cui alle lettere "c", "d" ed "e" del comma 1.2 dello stesso articolo. L'elaborato deve illustrare esaurientemente le motivazioni dell'intervento difforme e le tecniche che si intendono adottare per conseguire comunque i fini di tutela prescritti. Il progetto così corredato deve acquisire un parere preventivo di conformità ed è pertanto sottoposto alla valutazione dell'Ufficio o della Commissione comunale per il paesaggio se gli interventi interessano aree od immobili assoggettati alla sua valutazione. La Commissione, od in loro sostituzione il Responsabile dell'Ufficio, valuta la compatibilità dell'opera progettata con i caratteri dell'edificio e del contesto, in coerenza con i criteri di tutela contenuti nel presente Regolamento.
7. Ai fini della valutazione della difformità delle soluzioni proposte dalle norme del presente Capo, come indicato ai precedenti commi 5 e 6, si applicano i seguenti criteri in relazione alla classificazione degli edifici:
 - per gli edifici di classe 1 e 2 costituisce difformità dalle seguenti norme ogni soluzione diversa da quella indicata che non sia giustificata dalla oggettiva e documentata impossibilità di applicarla;
 - per gli edifici di classe 3 costituisce difformità dalle seguenti norme ogni soluzione diversa da quella indicata che non sia giustificata dalla oggettiva e documentata impossibilità di applicarla e che riguardi le parti di valore individuate e riconosciute attraverso l'analisi storico critica di cui all'art.38 delle NTA del PO;
 - per gli edifici di classe 4 costituiscono difformità dalle presenti norme le soluzioni che risultano significativamente diverse da quelle indicate, che non sono giustificate da oggettive e documentate esigenze e che riguardano in particolare: la conformazione delle coperture (art.3), il manto di copertura (art.4), le terrazze a tasca sulle coperture (art.6), aggetti di gronda e giochetti (art.9), composizione architettonica delle facciate (art.11), intonaci (art.12), tinteggiature (art.14), murature a faccia vista (art.15).
8. Si fa infine presente che, come indicato all'art. 41 comma 4 delle NTA del PO, il Piano operativo, negli interventi sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954, ammette eccezionalmente l'utilizzazione di linguaggi, forme compositive e materiali propri dell'architettura contemporanea a condizione che siano rispettati gli obiettivi di coerenza con le qualità ambientali e paesaggistiche. In tali casi il progetto deve ottenere un assenso preventivo secondo i criteri, le modalità e le procedure indicati ai precedenti commi 5, 6 e 7 di questo articolo per gli interventi difformi dalla indicazione del presente allegato. Come richiesto nelle NTA del PO, il progetto dovrà essere accompagnato da una circostanziata relazione che illustri e motivi le ragioni delle scelte progettuali.

Art. 3 - Conformazione delle coperture

1. In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti storiche e storicizzate ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora

necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa deve essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.

2. Dette limitazioni non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
3. Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria sono ammesse solo quando non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione garantisca la compatibilità dell'intervento con il contesto.
4. Le eventuali finestre da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di abbaini o lucernari devono rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, alle specifiche prescrizioni di cui al successivo art. 5.
5. Nel caso di coperture realizzate e/o coperte con materiali incongrui (quali ad esempio lamiere, cemento-amianto e simili) dovrà essere prevista la rimozione e la realizzazione di strutture e manti di coperture coerenti con le caratteristiche dei luoghi.

Art. 4 - Manti di copertura

1. I manti di copertura originari e tipici della tradizione devono essere mantenuti e conservati.
2. Sono considerati manti di copertura tipici della tradizione quelli costituiti da:
 - embrici e coppi, esclusivamente in cotto, disposti in file parallele e ad elementi separati;
 - tegole marsigliesi, limitatamente alle tipologie paleoindustriali ed all'architettura del primo Novecento.
3. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è prescritta la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradata e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo deve avvenire:
 - con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;
 - mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.
4. Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in embrici e coppi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.
5. Per la realizzazione di sfiati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate (fraticini). Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.
6. Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione devono essere nascosti alla vista e ridotti il più possibile nello spessore, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.

Art. 5 - Abbaini e lucernari

1. E' prescritta la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
2. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine:

- si considerano realizzati con carattere tradizionale gli abbaini del tipo a due falde o ad una falda compluviale, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono;
 - si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura; in entrambi i casi la dimensione deve essere quella strettamente necessaria al soddisfacimento dell'esigenza ricorrente.
3. Lo spostamento di abbaini e lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti.
 4. Per i lucernari emergenti dalla falda del tetto, qualsiasi sia la loro tipologia, valgono le stesse norme di tutela già dettate per gli abbaini.
 5. La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le stesse modalità e limitazioni già previste per gli abbaini. Per detti lucernari sono categoricamente escluse superfici vetrate di tipo specchiante.

Art. 6 - Terrazze a tasca sulle coperture

1. Non è consentita la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture di edifici ai quali il PO abbia attribuito la classe di valore 1 o 2 ed agli edifici di classe 3 e 4 ricadenti nelle zone agricole di interesse ambientale (zone EN1 ed EN2).
2. Sugli altri edifici è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture a condizione che la loro realizzazione non comporti una pregiudizievole alterazione della conformazione e della geometria della copertura.
3. A tal fine devono essere verificate le seguenti condizioni:
 - la superficie della terrazza a tasca non deve eccedere il 10% della superficie della copertura, misurata in proiezione orizzontale, con un massimo assoluto di mq. 20;
 - la terrazza deve interessare una sola falda;
 - la terrazza deve essere mantenuta a una distanza di almeno ml. 1 sia dal filo esterno della facciata che dal colmo della copertura;
 - gli eventuali parapetti, ove necessari per ragioni di sicurezza, devono essere realizzati in muratura o in metallo con tipologie tradizionali;
 - l'eventuale abbaino che si renda necessario per garantire l'accesso alla terrazza dovrà avere larghezza massima non superiore a ml. 1.50;
 - gli elementi di finitura dei bordi devono essere realizzati con lo stesso materiale della copertura.

Art. 7 - Comignoli e torrini esalatori

1. E' prescritta la conservazione ed 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. La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali e solo in numero necessario al rispetto della specifica normativa in materia. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.
3. Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.
4. Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione di nuovi comignoli utilizzando condotte

in metallo (quali il rame) capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici.

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

Art. 8 - Canne fumarie

1. Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli e i torrini esalatori.
2. Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via o da punti panoramici.
3. Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni devono essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione deve tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente compatibile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative devono essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.
4. In linea generale la canna fumaria esterna deve avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa deve inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.
5. In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.
6. Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale oppure con caratteri costruttivi difforni da quelli prescritti ai commi precedenti, sono ammesse nei soli cavetti completamente interni all'edificio e sempre che non risultino visibili, neppure in parte, da spazi pubblici o punti panoramici.
7. E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o, comunque, spazi di uso pubblico.

Art. 9 - Aggetti di gronda e gioghi

1. Gli aggetti di gronda ed i gioghi devono essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.
2. Ogni qualvolta l'aggetto di gronda o il giogo si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.
3. La modifica di aggetti di gronda e gioghi è consentita solo in corrispondenza di sopraelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria oppure, ove ciò non risulti possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

4. E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione, quali, ad esempio, travetti in cemento in luogo dei tipici correnti lignei sagomati, scempiati di laterizio forato in luogo dei tradizionali elementi in laterizio pieno, perlinati in luogo di tavolati e altre simili incongrue sostituzioni.
5. Nel caso di aggetti di gronda che presentino mensole, cornici od altri elementi a rilievo, si applicano le specifiche norme di tutela previste dagli articoli che seguono in funzione del materiale che li costituisce.

Art. 10 - Canali di gronda e pluviali

1. I canali di gronda ed i discendenti pluviali devono generalmente essere realizzati in rame. Può essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio, osservando la gamma dei marroni e dei grigi. E' escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.
2. I canali di gronda ed i discendenti pluviali devono sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.
3. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali devono essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata. Quando il posizionamento alle estremità non sia possibile o non risulti sufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.
4. In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne deve rispettare l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo, rispettando in ogni caso l'allineamento verticale.
5. Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali devono essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni, antefisse decorative e simili.

Art. 11 - Composizione architettonica delle facciate

1. In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non deve comportare innovazioni o alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.
2. Quando la facciata sia stata interessata da modifiche e alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.
3. La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti ed ogni altra variazione che interessi la facciata è ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.
4. Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non possono interessare (né direttamente, né indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare la percezione dei caratteri architettonici del prospetto. A tal fine valgono le seguenti prescrizioni:
 - i solai che venissero realizzati in un locale finestrato, sia ex novo che modificando la quota di imposta di elementi orizzontali preesistenti, devono essere mantenuti ad una quota di imposta non inferiore al valore che si ottiene aggiungendo lo spessore del muro esterno alla quota dell'architrave della finestra;
 - quote inferiori sono ammissibili solamente quando il nuovo solaio sia arretrato di almeno ml. 2,40 dalla parete finestrata.

Art. 12 - Intonaci

1. In linea generale ogni intervento sulle facciate deve privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.
2. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado devono essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.
3. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi devono essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.
4. Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto, a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria:
 - l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile;
 - l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.
5. E' tollerata l'utilizzazione della malta bastarda in luogo della malta di calce. In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci, invece, è vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento. E' inoltre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere.
6. In nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista.
7. In linea generale è invece prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale può farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.
8. Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si deve avere cura di conservare ed evidenziare qualsiasi elemento decorativo che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si deve inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non coerenti con il disegno originale della facciata.

Art. 13 - Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale

1. Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
2. A tal fine è prescritto che detti elementi siano oggetto:
 - di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentarne il degrado;
 - di restauro, ogni qualvolta detto degrado si evidenzia in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.
3. Senza pregiudizio per l'impiego di nuovi materiali o di tecniche innovative, per tali operazioni valgono i criteri generali per il restauro ed il consolidamento degli elementi in pietra naturale. A tali criteri debbono conformarsi gli interventi di pulitura e consolidamento superficiale ed in profondità del materiale lapideo, di stuccatura, reintegrazione, di ripresa di lacune dello stesso materiale, nonché i trattamenti protettivi e gli interventi di protezione finali.

Art. 14 - Elementi architettonici e decorativi in finta pietra

1. Gli elementi architettonici e decorativi in finta pietra che costituiscono elemento tipico della tradizione, qualora originali e non frutto di interventi di arricchimento prospettico

successivamente apposti, devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

2. Ai fini del presente Regolamento si identificano con la generica dizione di “finta pietra” tutti gli elementi architettonici e decorativi, solitamente a rilievo, realizzati mediante riporti di malta opportunamente sagomata e lavorata per riproporre profili, tessiture e finiture proprie degli elementi in pietra naturale nonché gli altri tipi di intonaco lavorato ad essi assimilabili (bozzati, bugnati, cornici, modanature, cornicioni, fasce marcapiano, lesene, stipiti, capitelli, mensole, zoccolature, intonaci incisi o decorati, ecc.).
3. Detti elementi sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dall’articolo precedente per gli elementi in pietra naturale.

Art. 15 - Murature a faccia vista

Prescrizioni di carattere generale

1. I paramenti murari in pietra a faccia vista che costituiscono elemento tipico della tradizione devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
2. Detti paramenti sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dall’art. 13 per gli elementi in pietra naturale.
3. In occasione dei prescritti interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l’intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata.

Pulitura e consolidamento di murature a faccia vista

4. Per le operazioni di pulitura, protezione superficiale e consolidamento dei paramenti murari a faccia vista valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le corrispondenti operazioni da eseguirsi su elementi architettonici in pietra naturale.

Stuccatura di murature a faccia vista

5. Ogni qualvolta lo stato di conservazione di un paramento murario a faccia vista sia tale da favorire la penetrazione di acqua nella muratura e quindi da pregiudicarne la buona conservazione, deve procedersi al rifacimento della stuccatura del medesimo.
6. La nuova stuccatura deve essere dello stesso tipo, colore e granulometria di quella originaria e non deve introdurre alcuna alterazione cromatica.
7. Nel caso di paramenti murari che presentino la stuccatura cosiddetta “raso sasso” (costituita da un leggero strato di malta di calce che si spinge oltre i giunti della muratura sin quasi a regolarizzare la superficie dei singoli conci) l’intervento deve avvenire a sua volta impiegando gli stessi materiali e tecniche esecutive della stuccatura originaria. Non saranno pertanto consentite né l’eliminazione di dette stuccature (e cioè la riduzione ad effettiva faccia vista di murature altrimenti concepite), né la loro sostituzione con veri e propri intonaci, anche quando di tipo tradizionale.

Reintegrazioni, ripristini e ricostruzioni

8. Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante o di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell’integrità del paramento. In tali casi la reintegrazione deve avvenire col metodo cosiddetto “a cucì e scucì”, rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari. Analoga a quelle originali devono essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.
9. La stessa tecnica è prescritta, quale che sia il loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici, in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.

10. Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia vista tutelati dal presente articolo. E' fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro. In tali casi il paramento può essere rimosso e successivamente ricostruito nella forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, od altri analoghi, ed adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.

Paramenti in mattoni a faccia vista

11. Per i paramenti murari in mattoni a faccia vista di valore storico tipologico valgono, in linea generale, gli stessi criteri di tutela già indicati per quelli in pietrame, fatte salve le diverse modalità esecutive derivanti dalla diversa natura del materiale e delle muratura.

Art. 16 - Tinteggiature

1. Tutte parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.
2. La tinteggiatura deve essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli della tradizione.
3. Si considerano riconducibili a quelle della tradizione, le tecniche di tinteggiatura a buon fresco ed a calce. E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati purché stese a velatura e non coprenti.
4. Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili e gli acrilici in genere, nonché i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili).
5. Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituite con tinteggiature di tipo tradizionale.
6. In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare devono essere analoghi a quelli originari o storicizzati. Altrettanto dicasi per i colori ed i toni della tinteggiatura.

Colori e toni delle tinteggiature

7. Il colore da impiegarsi, di norma, deve essere scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. E' consentito omettere l'analisi stratigrafica, o comunque discostarsi dalle risultanze della medesima, quando la scelta del colore da impiegare sia frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati attendibili.
8. Nel caso di edifici accorpati o frazionati, si procede sulla base dei seguenti criteri:
 - quando l'edificio accorpatto sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;
 - viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione deve essere unica.
9. In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) devono prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.).

Decorazioni pittoriche ed apparati decorativi

10. 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. Quando le lacune siano particolarmente estese ed interessino gran parte dell'apparato decorativo, il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell'apparato medesimo.

Art. 17 - Serramenti esterni

Serramenti d'oscuramento

1. Ogni intervento sulle facciate deve privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione.
2. Si considerano tipici della tradizione i seguenti tipi di serramento di oscuramento:
 - persiane alla fiorentina, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante o, limitatamente ai piani inferiori, scorrevole;
 - scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato (con particolare riferimento agli edifici di più antico impianto ed a quelli di origine colonica).
3. Il materiale ammesso è esclusivamente il legno, con verniciatura a corpo nei colori tradizionali per quanto attiene le persiane, con verniciatura a corpo o trasparente per quanto attiene gli scuretti.
4. E' vietato l'impiego di serramenti di oscuramento diversi da quelli di cui ai commi precedenti ed estranei alla tradizione (quali veneziane, sportelloni, persiane in alluminio verniciato, persiane alla viareggina, avvolgibili in pvc od alluminio, ecc.). E' parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che, seppur indicati come ammissibili dal presente Regolamento, presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata (persiane in luogo di scuretti, avvolgibili in luogo di persiane, ecc.).
5. Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti devono mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa.
6. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
7. Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale deve essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
8. Per quanto attiene il colore, questo, quando non altrimenti documentato, deve essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.
9. In linea generale tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia devono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati, valgono inoltre le prescrizioni già impartite all'art. 16 per le tinteggiature.
10. In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario (classi 1 e 2) che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.
11. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non riutilizzabili, devono riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

Finestre e porte finestre

12. In linea generale ogni intervento sulle facciate deve tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione.

13. Si considerano tipici della tradizione le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.
14. Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile od opportuna, saranno ammissibili infissi che, seppur non propriamente rispondenti ai criteri della tradizione, risultino compatibili con la medesima. Si considerano tali gli infissi in metallo verniciato color piombaggine od altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi.
15. Sono sempre esclusi gli infissi in alluminio anodizzato, in pvc o in altri materiali plastici.
16. E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.
17. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
18. Per tutti i tipi di finestra o porta finestra, la finitura superficiale deve essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
19. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, deve essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del bianco e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso possono essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevede espressamente infissi verniciati a corpo in determinato colore.
20. In linea generale tutte le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia devono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite al precedente art. 16 per le tinteggiature.
21. Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.

Porte e portoni

22. In linea generale ogni intervento sulle facciate deve tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente articolo, nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.
23. Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, possono essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
24. Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, è ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.
25. L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, è ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente. Sono in ogni caso esclusi vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese.
26. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
27. Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale deve essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

28. Per quanto attiene il colore, questo, quando non altrimenti documentato, deve essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste deve impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso possono essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non preveda espressamente infissi verniciati a corpo in un determinato colore.
29. In linea generale porte e portoni possono essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

Serrande e simili

30. In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante.
31. E' tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al punto precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o ad interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.
32. Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole possono essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata. Sono in ogni caso esclusi i cancelletti estensibili in lega leggera con finitura naturale.

Vetrine e simili

33. In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve agli edifici nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici.
34. Per dette vetrine sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. In caso di degrado particolarmente accentuato è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
35. Le nuove vetrine devono essere convenientemente arretrate rispetto al filo della facciata e devono impiegare materiali e finiture consone all'immagine dell'edificio secondo i criteri già prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.
36. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano a tutti i tipi di serramento che, pur non essendo propriamente definibili come vetrine, sono comunque assimilabili alle medesime (vetrinette apposte esternamente alla facciata, partiture vetrate a tutta altezza, ecc.).

Elementi in ferro

37. In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo quando coevi con i medesimi nonché quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici.
38. Detti elementi (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta stendardi, ferri battuti in genere, ecc.) non potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione. La loro sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano fedelmente i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
39. Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai commi precedenti deve essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione, oppure a corpo con piombaggine.

Art. 18 - Impianti tecnologici a vista sulle facciate

Prescrizioni di carattere generale

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

Cavi elettrici e telefonici

3. I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata nonché di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.
4. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al punto precedente.
5. In linea generale i cavi devono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino:
 - disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
 - disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;
 - disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.
6. Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui al comma precedente è ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota d'imposta dell'aggetto di gronda.
7. I cavi visibili dall'esterno devono essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che li nasconde.
8. In ogni caso i cavi devono garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico - artistico in genere.

Condutture di acqua, gas e simili

9. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili devono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.
10. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero affettivamente indispensabili devono seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.
11. Quando sia inevitabile l'installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad un'estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in un'apposita scanalatura.

Contatori

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

13. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.
14. Lo sportello deve essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile.
15. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.
16. La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo.

Pompe di calore, unità motocondensanti e simili

17. Per impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili, si applicano le disposizioni generali del RE.

Art. 19 - Impianti tecnologici a vista sulle coperture

1. Per gli impianti tecnologici a vista sulle falde delle coperture inclinate. e distintamente per gli impianti destinati alla produzione di energia da fonti rinnovabili, si applicano le disposizioni generali del RE.

ALLEGATO "B" - MANUFATTI PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' VENATORIA

Art. 1 - Riferimenti Normativi

1. L'esercizio dell'attività venatoria da appostamento fisso di caccia trova la sua disciplina nelle seguenti disposizioni normative:
 - Legge n. 157 dell'11/02/1992 e s.m.i. "Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio";
 - Legge Regionale n. 3 del 12/01/1994, "Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio";
 - Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana del 05/09/2017, n. 48/R "Regolamento di attuazione della Legge Regionale 12 gennaio 1994 n. 3 (Recepimento della legge 11/02/1992, n. 157 "Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio) e della legge regionale 09/02/2016, n. 10 (Legge obiettivo per la gestione degli ungulati in Toscana. Modifiche alla L.R. 3/1994);
 - Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014 e s.m.i. "Norme per il Governo del Territorio".

Art. 2 - Definizioni

1. Tra le modalità di esercizio dell'attività venatoria, vi è la caccia da appostamento, che a sua volta si distingue in caccia da appostamento fisso o temporaneo.
2. Costituiscono appostamenti fisso di caccia, tutti quei luoghi destinati alla caccia d'attesa, caratterizzati da un'apposita preparazione del sito e del relativo manufatto, destinato a permanere in loco anche per più stagioni venatorie.
3. Costituiscono appostamenti temporanei di caccia, tutti gli allestimenti momentanei e superficiali di luoghi destinati all'attesa della selvaggina, effettuati utilizzando materiali che non comportino alcuna modifica del sito e non presentino alcun elemento di persistenza e che al termine della giornata di caccia debbono essere rimossi.
4. Gli appostamenti fissi si distinguono in:
 - a) appostamento fisso alla minuta fauna selvatica di norma collocato a terra;
 - b) appostamento fisso per colombacci costituito da un capanno principale collocato a terra o su alberi o traliccio artificiale con massimo sviluppo orizzontale di ml.15,00;
 - c) appostamento fisso per palmipedi e trampolieri costituito da un capanno collocato in acqua, in prossimità dell'acqua, sul margine di uno specchio d'acqua o terreno soggetto ad allagamento;
 - d) appostamento fisso per palmipedi e trampolieri su lago artificiale realizzato mediante idonee arginature e sistemazioni idraulico-agrarie che consentono l'allagamento artificiale di un sito altrimenti asciutto.

Art. 3 - Ubicazione e condizioni per la realizzazione dei manufatti destinati all'esercizio dell'attività venatoria da appostamento fisso

1. I manufatti destinati all'esercizio dell'attività venatoria devono essere realizzati nel sito all'uopo autorizzato dall'Amministrazione Provinciale, in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento Regionale n. 33/R sopra richiamato.
2. La realizzazione di tali manufatti, da un punto di vista edilizio, rientra nell'ambito dell'attività edilizia libera, ai sensi dell'art. 136, comma 1 lettera f) della LR n. 65 del 10/11/2014, ove gli stessi siano realizzati nel rispetto di quanto disposto dal comma 6 bis dell'art. 34 della LR n. 3/1994 e precisamente:
 - a) non comportino alcuna alterazione permanente dello stato dei luoghi;
 - b) siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri, o con materiali tradizionali tipici della zona o con strutture tubolari non comportanti volumetrie e siano facilmente ed immediatamente rimovibili alla scadenza dell'autorizzazione provinciale;
 - c) siano ancorati al suolo senza opere di fondazione;
 - d) non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.
3. La realizzazione di manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria da appostamento fisso, con caratteristiche diverse da quelli di cui al comma precedente, da un punto di vista edilizio, rientrano nell'ambito dell'attività edilizia sottoposta a SCIA, ai sensi dell'art. 135 della LR n. 65 del 10/11/2014 ed a procedimento di autorizzazione paesaggistica, nel caso in cui il sito autorizzato dalla competente Struttura Regionale ricada in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Art. 4 Caratteristiche costruttive, materiali e dimensioni dei manufatti da ritenersi conformi a quanto previsto dal comma 6 bis dell'art. 34 della LR 3/1994 e s.m.i.

1. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si configurano conformi alle disposizioni di cui all'articolo precedente, gli appostamenti fissi di caccia realizzati così come di seguito descritti in relazione tipologie di appostamento.
2. Appostamenti fissi alla minuta selvaggina
 - 2.1 Potranno essere realizzati, facendo ricorso sia per gli elementi strutturali che di rivestimento e/o schermatura all'uso di legno, elementi metallici e/o plastici, tessuti, vegetazione spontanea e/o artificiale. Gli elementi strutturali dovranno essere semplicemente infissi al suolo senza fondazioni oppure ancorati a contrappesi (anche in calcestruzzo) questi ultimi semplicemente appoggiati al suolo.
 - 2.2 E' in ogni caso esclusa la possibilità di realizzare manufatti in muratura di qualsiasi tipo fatta eccezione per l'uso della pietra a secco.
 - 2.3 Il manufatto non dovrà eccedere le seguenti dimensioni: mq. 4,00 di superficie lorda in pianta e ml. 2,20 in altezza interna.
 - 2.4 A prescindere dal materiale utilizzato, gli stessi dovranno presentare una colorazione che ben si integra con il paesaggio di riferimento, al fine di favorire il loro inserimento nel contesto di riferimento, facendo uso, preferibilmente, di coloriture in verde e/o marrone.
3. Appostamenti fissi per la caccia ai colombacci
 - 3.1 Potranno essere realizzati a terra o su alberi facendo ricorso all'uso di elementi strutturali in legno e/o metallici (tipo strutture tubolari) che dovranno essere semplicemente infisse al suolo o ancorate su contrappesi (anche in calcestruzzo) quest'ultimi semplicemente appoggiati al suolo e debitamente tirantati. Per il rivestimento e la schermatura della postazione di caccia, potrà essere utilizzata vegetazione spontanea o artificiale, tessuti e/o pannellature in legno, fermo restando il fatto, che in nessun modo potranno essere create volumetrie. Il manufatto dovrà essere contenuto entro l'altezza dell'albero in modo da far sì

che non emergano dalla chioma elementi del palco stesso.

3.2 Tutti gli elementi strutturali e di schermatura, ove non realizzati con essenze naturali, dovranno essere debitamente verniciati utilizzando tonalità di colore che ben si integrano con il contesto di riferimento, facendo uso, preferibilmente, di coloriture in verde e/o marrone.

3.3 Con le caratteristiche costruttive di cui sopra potranno essere realizzati capanni complementari, fermo restando il rispetto del limite massimo della lunghezza realizzabile, di cui al punto seguente.

3.4 La lunghezza complessiva del manufatto o dei manufatti realizzati per l'esercizio dell'attività venatoria, non potrà eccedere ml. 15,00.

4. Appostamenti fissi per la caccia ai palmipedi ed ai trampolieri da capanno collocato in acqua o in prossimità dell'acqua, sul margine di uno specchio d'acqua o terreno soggetto ad allagamento, o su lago artificiale realizzato mediante idonee arginature e sistemazioni idraulico-agrarie che consentono l'allagamento artificiale di un sito altrimenti asciutto.

4.1 Potranno essere costituiti da un unico capanno o da un capanno principale e capanni secondari. Tali postazioni di caccia, possono essere realizzate del tipo a "botte" o a "pulpito", con elementi strutturali in legno e/o metallici o con manufatti di cemento (botti) galleggianti, semplicemente ancorate al suolo, senza opere di fondazione, o ancorate a contrappesi (anche in calcestruzzo) semplicemente appoggiati al suolo e facilmente amovibili e rivestiti utilizzando vegetazione spontanea o artificiale, tessuti e/o pannellature in legno.

4.2 I manufatti principali non potranno eccedere la superficie di mq 10, potranno essere dotati di copertura fino ad una superficie massima di mq 6 e dovranno avere altezza massima di m. 2,20 dal piano di calpestio. I manufatti secondari dovranno essere contenuti nella superficie di mq 6, ferme restando le caratteristiche della copertura e dell'altezza massima di cui al punto precedente.

4.3 Tutti gli elementi strutturali e di schermatura, ove non realizzati con essenze naturali, dovranno essere debitamente verniciati utilizzando tonalità di colore che ben si integrano con il contesto di riferimento, facendo uso, preferibilmente, di coloriture in verde e/o marrone.

Art. 5 Durata dell'installazione

1. Salvo diversa e specifica disposizione, i manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria da appostamento fisso di caccia dovranno essere rimossi alla scadenza dell'autorizzazione rilasciata dal competente ufficio regionale, da parte del titolare dell'appostamento.

Art. 6 Ulteriori disposizioni

1. Per tutto quanto non disciplinato con le presenti norme, si dovrà far riferimento alla normativa di settore.