



Comune di Crespina Lorenzana

provincia di Pisa

REGOLAMENTO EDILIZIO



**Testo redatto dallo sportello unico edilizia
Area Pianificazione e assetto del territorio**

Il Funzionario responsabile del procedimento:
p.ind. Edile Massimiliano Vannini

Il Funzionario direttore dell'Area 3
p.ind. Edile Luca Melani

ANNO 2026

Approvato con deliberazione del **Consiglio Comunale del 30 LUGLIO 2026 n.51**
esecutiva dal 22 AGOSTO 2026 (pubblicazione sull'Albo Comunale del 7.08.2026)

Indice

PARTE PRIMA Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia.....	7
Art.1 – Il Regolamento Edilizio – principi generali.....	7
Art.2 – disciplina generale.....	7
PARTE SECONDA Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia.....	9
TITOLO I Disposizioni organizzative e procedurali in materia edilizia.....	9
Capo I SUE, SUAP e organismi consultivi.....	9
Art. 3 - Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello sportello unico dell'edilizia.....	9
Art. 4 - Commissione edilizia, commissione per il paesaggio e nucleo di valutazione ambientale.....	9
Art. 5 - Modalità di presentazione e gestione anche telematica delle pratiche edilizie.....	10
Art. 6 - Modalità di coordinamento con il SUAP (Sportello Unico Attività Produttive).....	10
Capo II Altre procedure e adempimenti edilizi.....	11
Art. 7 - Autotutela e richieste di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	11
Art. 8 - Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).....	11
Art. 9 - Proroga dei titoli abilitativi.....	11
Art. 10 - Voltura.....	12
Art. 11 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	12
Art. 12 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.....	13
Art. 13 - Pareri preventivi.....	13
Art. 14 - Ordinanze ed interventi urgenti.....	13
Art. 15 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio ed urbanistico.....	13
TITOLO II Disciplina della esecuzione dei lavori.....	15
Capo I Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori.....	15
Art. 16 - comunicazione di inizio lavori e ulteriori adempimenti relativi alla fase di esecuzione dei lavori (impresa esecutrice, direttore dei lavori, responsabile della sicurezza ecc.).....	15
Art. 17 - comunicazione di fine lavori e adempimenti relativi.....	16
Art. 18 - occupazione di suolo pubblico.....	16
Art. 19 - Comunicazioni inerenti alle opere di bonifica per presenza di sostanze pericolose, ordigni bellici e sostanze esplosive.....	16
Capo II Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.....	17
Art. 20 - Principi generali sull'esecuzione dei lavori.....	17
Art. 21 - Punti fissi e linee di livello.....	17
Art. 22 - Conduzione del cantiere, recinzioni ed installazioni provvisorie.....	18
Art. 23 - Cartelli di cantiere.....	19
Art. 24 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	20
Art. 25 - Misure di cantiere e eventuali tolleranze.....	20
Art. 26 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.....	20
Art. 27 - Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici.....	20
Art. 28 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.....	21

Art. 29 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	21
TITOLO III Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali.....	22
Capo I Disciplina dell'oggetto edilizio.....	22
Art. 30 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....	22
Art. 31 - Distanze minime tra edifici e dai confini.....	26
Art. 32 - Dotazioni impiantistiche e volumi tecnici.....	28
Art. 33 - Specifiche aeroilluminanti.....	29
Art. 34 - 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.....	30
Art. 35 - Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni.....	31
Art. 36 - Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, della accessibilità, rispetto ai parametri cogenti.....	31
Art. 37 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.....	31
Art. 38 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo, commerciale e dei luoghi di lavoro.....	32
Art. 39 - Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.....	33
Capo II Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....	33
Art. 40 - Strade, reti e opere di urbanizzazione.....	33
Art. 41 - Portici e sottopassaggi.....	33
Art. 42 - Piste ciclabili.....	33
Art. 43 - Aree a parcheggio.....	34
Art. 44 - Piazze e aree pedonalizzate.....	34
Art. 45 - Passaggi pedonali e marciapiedi.....	34
Art. 46 - passi carrai ed uscite per autorimesse.....	34
Art. 47 - Chioschi/dehors su suolo pubblico.....	35
Art. 48- Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni.....	35
Art. 49 - Aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto e sgambatura cani.....	35
Art. 50- Servizi igienici pubblici.....	35
Art. 51 - Aree per il commercio ambulante e per gli spettacoli itineranti.....	36
Art. 52 - Recinzioni di spazi pubblici o di uso pubblico.....	36
Art. 53 - Numerazione civica.....	36
Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente.....	36
Art. 54 - Aree Verdi, pubbliche, private e alberi di alto fusto.....	36
Art. 55 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....	38
Art. 56 - Orti urbani.....	38
Art. 57 - Parchi e percorsi in territorio rurale.....	39
Art. 58 - Sentieri.....	39
Art. 59 - Tutela del suolo e del sottosuolo.....	39

Capo IV Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche.....	40
Art. 60 - Approvvigionamento idrico.....	40
Art. 61 - Depurazione e smaltimento acque piovane, reflue e dei fumi.....	40
Art. 62 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	42
Art. 63 - Distribuzione dell'energia elettrica.....	42
Art. 64 - Distribuzione del gas.....	42
Art. 65 - Ricarica dei veicoli elettrici.....	42
Art. 66 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, cogenerazione e reti di teleriscaldamento.....	43
Art. 67 - Telecomunicazioni.....	44
CAPO V Recupero urbano, qualità architettonica, inserimento paesaggistico e arredamenti degli spazi privati.....	45
Art. 68 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	45
Art. 69 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	45
Art. 70 - Elementi aggettanti delle facciate.....	46
Art. 71 - Allineamenti.....	47
Art. 72 - Disposizioni di particolare tutela.....	47
Art. 73 - Coperture degli edifici.....	48
Art. 74 - Illuminazione pubblica.....	49
Art. 75 - Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici).....	49
Art. 76 - Serramenti esterni degli edifici.....	50
Art. 77 - Insegne commerciali, mostre, tende e targhe.....	50
Art. 78 - Cartelloni pubblicitari.....	51
Art. 79 - Muri di cinta e recinzioni.....	52
Art. 80 - Beni culturali ed edifici storici.....	53
Art. 81 - Cimiteri monumentali e storici sale del commiato.....	53
Art. 82 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.....	54
Art. 83 - Elementi di arredo degli spazi privati.....	54
CAPO VI Elementi costruttivi.....	57
Art. 84 - Superamento delle barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale.....	57
Art. 85 - Serre bioclimatiche e VEPA.....	57
Art. 86 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	58
Art. 87 - Coperture, canali di gronda e pluviali.....	59
Art. 88 - Strade e passaggi privati, cortili.....	59
Art. 89 - Cavedi, pozzi di luce e chiostrine.....	60
Art. 90 - Intercapedini e griglie di aerazione.....	60
Art. 91 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali.....	61
Art. 92 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza.....	61
Art. 93 - Piscine e altre opere di corredo agli edifici.....	62
TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....	64
Art. 94 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	64

Art. 95 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	64
Art. 96 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.....	64
Art. 97 - Tolleranze costruttive in ambito di vigilanza e controllo.....	65
Art. 98 - Varianti riscontrate su edifici dichiarati agibili prima del 30.01.1977.....	65
TITOLO V NORME TRANSITORIE E FINALI.....	66
Art. 99 - Aggiornamento del regolamento edilizio.....	66
Art. 100 - Disposizioni transitorie.....	66
Art. 101 - Edificazioni in deroga ed una tantum.....	66
Art. 102 - Disposizioni finali.....	66

PARTE PRIMA

Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia

Art.1 – Il Regolamento Edilizio – principi generali

1. Il presente Regolamento disciplina l'attività edilizia all'interno del Comune di Crespina Lorenzana, al fine di promuovere la sicurezza, la qualità, la sostenibilità, l'armonia del tessuto urbano, storico e del contesto rurale, nel rispetto della normativa vigente in materia e del proprio Statuto.
2. Il Comune di Crespina Lorenzana riconosce l'importanza dell'edilizia come parte integrante dello sviluppo sostenibile e dell'organizzazione del territorio, nonché dell'assicurazione del benessere e della qualità della vita dei suoi cittadini.
3. Il presente regolamento si basa sui principi generali del rispetto dell'ambiente, della tutela del patrimonio storico e culturale, della sicurezza pubblica, della funzionalità urbanistica e del benessere collettivo.
4. Lo scopo principale del presente Regolamento è quello di definire le norme e le procedure che regolamentano le opere di costruzione, ristrutturazione e demolizione, al fine di garantire la coerenza con gli obiettivi urbanistici, architettonici, paesaggistici e ambientali del Comune di Crespina Lorenzana.
5. Il presente Regolamento costituisce uno strumento fondamentale per l'attuazione delle politiche di pianificazione territoriale e di sviluppo sostenibile, nonché per la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio e ambientale del Comune di Crespina Lorenzana.
6. In base a quanto stabilito dal presente Regolamento, l'Amministrazione Comunale definirà i dettagli attuativi, le procedure amministrative e le sanzioni per garantire l'effettiva applicazione delle disposizioni in esso contenute.
7. Il presente Regolamento è soggetto a revisione periodica per adeguarsi alle mutate esigenze urbanistiche, tecnologiche ed ambientali del territorio ed alla normativa vigente.

Art.2 – disciplina generale

1. Nel territorio comunale si applica tutta la disciplina generale dell'attività edilizia, di carattere sovraordinato statale e regionale, la quale opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi, con particolare riferimento a:
 - definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, contenute nel regolamento regionale D.P.G.R. del 24 luglio 2018, n. 39/R di attuazione dell'articolo 216 della L.R. 65/2014, comprensivo del quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato B della D.G.R.T. n° 524 del 21.05.2018 e loro modifiche ed integrazioni;
 - le definizioni degli interventi edilizi;
 - definizioni delle destinazioni d'uso degli immobili come definite nel testo unico dell'edilizia e nella Legge Regionale "Norme per il governo del territorio" n.65/2014, e loro modifiche ed integrazioni;
 - procedimenti per la presentazione e l'adozione dei provvedimenti conclusivi relativamente ai titoli abilitativi edilizi,
 - procedure per la comunicazione di inizio attività comunque denominate e loro modalità di controllo;
 - la modulistica edilizia unificata regionale o su scala nazionale
 - requisiti generali delle opere edilizie attinenti:
 - limiti inderogabili di densità edilizia, altezza e distanza tra fabbricati e confini;
 - rispetto dei vincoli derivanti dalla presenza di fasce di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, punti di captazione dell'acqua per utilizzo umano, impianti di depurazione, elettrodotti, gasdotti, zone a rischio incidente rilevante, siti contaminati;
 - servitù del Demanio statale
 - accessi stradali;
 - zone di interesse per i piani di protezione civile.
 - Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine culturale, paesaggistico, storico artistico.
 - Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche, anche in materia di sicurezza sui

luoghi del lavoro.

2. Il Regolamento edilizio Comunale riconosce l'attività priva di rilevanza edilizia ed urbanistica definita nei glossari approvati dalla conferenza unificata con l'intesa del 22.2.2018 e loro future integrazioni e modifiche, nonché le definizioni del testo unico dell'edilizia e nelle norme regionali per il governo del territorio.

PARTE SECONDA

Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

TITOLO I

Disposizioni organizzative e procedurali in materia edilizia

Capo I

SUE, SUAP e organismi consultivi

Art. 3 - Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello sportello unico dell'edilizia

1. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi di edilizia residenziale e le relative funzioni di controllo competono allo sportello unico per l'edilizia (SUE), la gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi per l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione, riconversione o ampliamento delle altre attività competono allo sportello unico per le attività produttive (SUAP), i cui servizi sono istituiti nell'area del comune destinata alla gestione della pianificazione e assetto del territorio e sono disciplinati in ordine alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

2. Il SUE ed il SUAP sono composti da personale tecnico con la funzione di responsabile del procedimento, individuato ai sensi e per gli effetti della normativa in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi. Al responsabile d'area compete l'adozione dei provvedimenti finali a seguito della proposta formulata sul singolo procedimento dal responsabile dello sportello relativo.

3. I servizi di cui al primo comma sono i detentori e custodi dei procedimenti in atto e dei relativi archivi storici delle pratiche connesse, sia quelli nelle forme cartacee che di quelli digitalizzati, nonché degli indici di ricerca connessi, con le finalità della loro fruizione nei modi di Legge.

Art. 4 - Commissione edilizia, commissione per il paesaggio e nucleo di valutazione ambientale

1. Il comune di Crespina Lorenzana in applicazione dei disposti dell'articolo 41, comma 1, della legge 27 dicembre 1997, n.449 non ha istituito in nessuna forma la commissione edilizia.

2. È istituita la commissione per il paesaggio, quale organo collegiale tecnico – consultivo in supporto allo sportello unico dell'edilizia, che esprime pareri obbligatori previsti dalla vigente normativa in materia in merito al rilascio di autorizzazioni paesaggistiche di competenza, quando espressione della delega Regionale, del comune di Crespina Lorenzana.

3. La commissione per il paesaggio dovrà esprimersi in conformità al presente regolamento, con parere motivato ed articolato, in ordine agli studi di inserimento ambientale e scelte compositive proposti ed alle metodologie di analisi contenuti dei progetti nelle aree vincolate. Il parere della Commissione è da considerarsi uno strumento consultivo ai fini istruttori e di consulenza del SUE, obbligatorio per la presentazione alla Soprintendenza della richiesta del parere previsto dal testo unico in materia di beni culturali ed ambientali.

4. Le modalità di costituzione, composizione, funzionamento e durata devono essere contenute in apposito regolamento o in appendice, quale allegato, al presente.

5. Il comune di Crespina Lorenzana si dota di *nucleo di valutazione ambientale* (NVA) che esercita le funzioni di autorità competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica e di Valutazione di Impatto Ambientale (VAS e VIA) previste nel testo unico ambientale.

6. Il NVA di cui al comma precedente è NVA è composto da n. 3 dipendenti dell'Amministrazione individuati a mezzo di Deliberazione di Giunta Municipale in relazione ad ogni singolo procedimento da esaminare ed avente specifica formazione e competenza in materia di urbanistica ed ambiente. La partecipazione alle sedute è da considerarsi servizio ordinario, non soggetto a nessuna retribuzione accessoria. Le attività del NVA sono coordinate da un Presidente e da un Segretario la cui nomina verrà effettuata, in accordo del Nucleo, in relazione al procedimento o ai procedimenti ed è regolarmente costituito con la maggioranza assoluta dei componenti.

7. Il NVA svolge le attività tecnico-istruttorie tramite l'esame della documentazione presentata, nonché le osservazioni pervenute a seguito di consultazione ed esprime il proprio parere motivato che dovrà essere inviato al Responsabile del Procedimento individuato per il procedimento connesso alla valutazione. Il NVA in qualità di Autorità Competente è un organismo pubblico è di supporto all'autorità procedente o proponente per le attività di formazione dei piani o programmi e per la valutazione degli stessi, esercita le funzioni di autorità competente per la VAS di cui all'articolo 13 dalla legge regionale n. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA).

8. Le commissioni per il paesaggio ed il NVA possono essere svolte nella modalità della videoconferenza in collegamento telematico, con l'eccezione se è richiesta dal responsabile del procedimento l'esame in presenza. Della forma della commissione sarà dato atto nel verbale finale. Al fine di rendere valide le riunioni delle commissioni comunali, il responsabile del procedimento deve garantire la possibilità di accesso a tutta la documentazione della pratica da esaminare ed agli strumenti di pianificazione comunali interessati dal procedimento. I pareri espressi, e/o il verbale redatto in videoconferenza dovranno essere restituiti al responsabile del procedimento firmati digitalmente.

Art. 5 - Modalità di presentazione e gestione anche telematica delle pratiche edilizie

1. La presentazione delle pratiche edilizie previste dall'ordinamento in materia, se non riguardanti attività produttive per le quali occorrono le procedure previste con accesso al SUAP, può avvenire sia in forma cartacea al protocollo generale del Comune che tramite PEC (posta elettronica certificata). Allegate alle istanze, alle segnalazioni di inizio attività e comunicazioni comunque denominate dovranno essere obbligatoriamente allegati i documenti previsti dagli appositi regolamenti regionali, corredati di tutti quegli atti ed elaborati tecnici tali da inquadrare l'opera da eseguire in maniera inequivocabile e che ne qualifichi la categoria di intervento secondo le disposizioni di Legge.

2. Al momento in cui il Comune si doti del portale telematico per la presentazione della pratica edilizia, è fatto obbligo di presentazione solo tramite lo strumento informatico con le modalità che saranno determinate dallo sportello unico edilizia. Ogni altra forma di presentazione, diversa da quanto indicato al comma precedente determinerà la pratica edilizia irricevibile.

3. La completezza formale delle istanze di permesso di costruire presentate con le modalità di cui al comma 1 o del comma 2 del presente articolo è verificata dal responsabile del procedimento, la cui nomina sarà comunicata all'interessato entro dieci giorni dal ricevimento.

4. In caso in cui il responsabile del procedimento riscontri l'assenza di uno o più dei documenti obbligatori previsti dalla normativa regionale, del presente regolamento o da altra disposizione del Comune, o comunque ritenga opportuno che la pratica debba essere integrata da documentazione atta ad inquadrare in maniera inequivocabile la tipologia dell'intervento o le sue specifiche modalità realizzative, verrà inviata motivata comunicazione di sospensione all'interessato e per conoscenza al tecnico progettista entro trenta giorni dal ricevimento, assegnando un tempo congruo con un massimo di 90 giorni per l'integrazione documentale. I termini per la conclusione del procedimento decorreranno per intero dall'integrazione completa della pratica, secondo quanto richiesto.

5. Trascorso infruttuosamente il termine assegnato, senza ulteriore comunicazione, la pratica sarà archiviata per decadenza dell'interesse da parte del richiedente, il procedimento non produrrà nessun effetto in ordine all'esecuzione dei lavori ed in caso di opere edilizie già realizzate, saranno adottati i provvedimenti repressivi previsti dalla normativa vigente.

6. Nei termini previsti dalla normativa vigente, per le pratiche riconosciute come formalmente complete, saranno adottati i provvedimenti finali relativi. Per le segnalazioni di inizio attività o comunicazioni comunque denominate, lo SUE verifica un minimo di campioni secondo quanto previsto dalla normativa vigente in merito alla completezza formale delle pratiche edilizie, con le stesse modalità dei permessi di costruire di cui ai commi precedenti, invitando gli interessati a regolarizzare tali pratiche. In caso di divieto o diffida a proseguire o iniziare i lavori contenuti in tali pratiche edilizie per riscontrate difformità alla normativa vigente, saranno adottati tutti i provvedimenti che la Legge prevede per tali fattispecie, con l'obbligo di ripristinare o rimuovere le opere realizzate in difformità dalla normativa, secondo quanto rilevato dal SUE.

7. In merito alle pratiche edilizie interessate dalle autorizzazioni paesaggistiche, che costituiscono atto autonomo, ai sensi dell'art. 146, comma 4 del D.Lgs 42/2004, affinché queste acquistino efficacia in contemporanea al titolo edilizio, lo stesso deve essere richiesto o inviato:

- entro tre mesi dal rilascio dell'autorizzazione per le pratiche SCIA o comunicazioni di inizio lavori comunque denominate e qualora formalmente incompleta, essere integrata in modo da avere efficacia entro tre mesi dalla comunicazione di sospensione dell'efficacia;
- per il permesso di costruire l'istanza relativa deve essere presentata entro tre mesi dalla data di rilascio dell'autorizzazione e nel caso di incompletezza formale, essere integrata entro tre mesi dalla comunicazione di sospensione del procedimento.

In mancanza del rispetto dei termini di cui ai punti precedenti la validità dell'autorizzazione paesaggistica decorre dalla data di rilascio della stessa

Art. 6 - Modalità di coordinamento con il SUAP (Sportello Unico Attività Produttive)

1. Tutte le pratiche inerenti le attività produttive, commerciali o comunque assegnate dalla normativa di settore, sono di competenza dello SUAP.

2. La presentazione delle istanze e delle comunicazioni, SCIA, avviene attraverso la piattaforma telematica

regionale denominata STAR. Ogni comunicazione, integrazione o invio di documentazione successiva al primo invio, dovrà avvenire con le modalità stabilite dallo SUAP, o tramite portale regionale.

3. Le istanze relative alle attività di pertinenza del SUAP, di cui al primo comma, pervenute, integrate o comunicate in difformità da quanto previsto dal comma secondo del presente articolo saranno ritenute improcedibili e conseguentemente archiviate, senza la produzione degli effetti indicati o richiesti.

Capo II

Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 7 - Autotutela e richieste di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. Il principio dell'autotutela fonda i suoi principi nella L.241/1990 e ss.mm.ii. riguardante le *nuove* norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi;

2. L'autotutela è uno dei diritti messi a disposizione di un soggetto interessato quando si vede notificare un atto ritenuto illegittimo da parte dell'Autorità pubblica. Il soggetto interessato può presentare istanza per l'autotutela in carta semplice, inviandola all'area del Comune che ha emesso l'atto, motivando le ragioni dell'illegittimità riscontrate e se necessita il riesame dell'istanza alla luce di quanto esposto.

3. Il provvedimento ritenuto illegittimo può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole, comunque non superiore a dodici mesi dal momento dell'adozione dello stesso o dei provvedimenti che ne hanno determinato l'adozione o il formarsi degli effetti in esso contenuti.

4. I provvedimenti amministrativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati dall'amministrazione anche dopo la scadenza del termine di dodici mesi di cui al comma precedente.

Art. 8 - Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

1. Il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del DPR. 380/2001 ha lo scopo di consentire la verifica di conformità urbanistico edilizia delle opere al fine di prevenire i casi di lottizzazione abusiva, obbligando ad allegare un Certificato di Destinazione Urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, coloro che stipulano atti, sia in forma Pubblica sia in forma Privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di Diritti Reali relativi a Terreni, a pena di nullità in caso di mancata allegazione.

2. Il Certificato di Destinazione Urbanistica viene richiesto con l'apposizione della tassa di bollo, utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito istituzionale o all'Ufficio Sportello Unico Edilizia del comune, indirizzato all'Area 3 Pianificazione e Assetto del Territorio del Comune. Le indicazioni per la richiesta di un certificato di destinazione urbanistica, oltre ai dati anagrafici dell'interessato, sono:

- indicazioni toponomastiche ed estremi catastali (sezione comunale, foglio, particella ed eventuale subalterno per le aree urbane);
- estratto di mappa catastale aggiornato con evidenziate le particelle oggetto di richiesta C.D.U.;
- ricevuta versamento di "diritti di segreteria", negli importi dovuti.

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

3. Per i terreni che costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati, il certificato non è giuridicamente rilevante e pertanto non viene rilasciato e l'eventuale istanza viene diniegata attivando il procedimento previsto dall'art. 10 bis della L.241/1990.

4. Il Certificato di destinazione rilasciato per le finalità di cui al comma 1, non può essere richiesto per altre certificazioni quali quelle fiscali. In tale ultimo caso l'istante dovrà richiedere apposito Nulla-Osta o parere all'interno di procedimenti con rilevanza esterna, certificazioni o attestazioni in materia urbanistico edilizia previsti come indicato nella delibera di Giunta Comunale n.05 del 29/01/2015.

Art. 9 - Proroga dei titoli abilitativi

1. Il Permesso di Costruire ha validità triennale, dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori, salvo diverse disposizioni derivanti da normative sovraordinate o da accordi convenzionali.

2. La validità del Permesso di Costruire decade nel caso in cui le opere non siano iniziate entro un anno dal suo rilascio ed ultimate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori, salvo rilascio di proroghe nel rispetto delle

vigenti disposizioni di legge in materia.

3. Il termine per l'inizio ed ultimazione dei lavori può essere prorogato solo nei limiti e con le procedure stabilite dalle normative con carattere sovraordinato e le motivazioni non devono dipendere dal titolare, ma da cause di forza maggiore dimostrabili. Non costituiscono motivazioni valide le difficoltà economiche dell'operatore, ritardi o dinieghi di finanziamenti, contenziosi in atto, ritardi nella consegna di materiali. La richiesta deve essere presentata entro il termine di validità del titolo abilitativo, documentando i motivi del ritardo ed i fatti estranei alla volontà del titolare, comprensiva di documentazione fotografica e dichiarazione del Direttore lavori sull'esatta consistenza delle opere. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata, in conformità alle disposizioni degli strumenti di pianificazione vigenti.

4. Nel caso di convenzione urbanistica vigente, i relativi titoli edilizi (Permesso di Costruire e SCIA), possono essere rilasciati/presentati entro il termine di validità della stessa convenzione urbanistica. Relativamente alla normativa in materia di decadenza dei titoli edilizi/convenzioni sono fatte salve le deroghe ammesse dalle previsioni della pianificazione urbanistica, dalle vigenti disposizioni di legge nonché per cause di legittimo impedimento e causa di forza maggiore.

5. Per le comunicazioni di attività edilizia libera (CILA o altre forme di comunicazione di inizio lavori previste per Legge) i lavori, descritti e rappresentati negli elaborati progettuali presentati allo sportello unico dell'edilizia, dovranno essere realizzati entro il termine temporale di tre anni, salvo diverse disposizioni di normativa sovraordinata ed eventuali proroghe saranno valutate secondo quanto descritto nel precedente comma 3. Entro il termine dei tre anni dovrà essere presentato allo sportello unico dell'edilizia la comunicazione di ultimazione dei lavori o il deposito dello "stato finale" come previsto dalle disposizioni regionali in caso di varianti o di lavori eseguiti parzialmente, per l'ultimazione dei quali dovrà essere presentata nuova comunicazione.

Art. 10 - Voltura

1. Con la voltura viene trasferita la titolarità di un provvedimento o di un titolo abilitativo comunque denominato. Non dà luogo ad un nuovo provvedimento, ma consiste esclusivamente nella modifica dell'intestazione del titolo abilitativo già formato e non incide in alcun modo sul contenuto dello stesso, né sulla durata temporale degli effetti in esso prodotti.

2. Il rilascio dell'atto di voltura da parte del Comune è previsto per il permesso di costruire e deve essere richiesto dall'interessato durante il suo corso di validità. Nei casi di comunicazioni comunque denominate o dei titoli abilitativi depositati in comune, quali per esempio CILA e SCIA, il provvedimento di voltura non viene emanato dal Comune, ma l'intestazione può essere variata con una comunicazione formale del nuovo soggetto interessato, allegando i modelli regionali aggiornati con i nominativi intervenuti.

3. Al fine di poter predisporre l'atto di Voltura o di poter registrare il cambio di intestazione dei provvedimenti depositati quali le CILA o le SCIA, l'istanza o la comunicazione deve essere depositata allo sportello unico dell'edilizia con la documentazione attestante la motivazione ed il titolo in base al quale viene presentata.

4. La voltura produce il trasferimento al nuovo intestatario di tutti gli adempimenti, effetti, obblighi, scadenze e responsabilità contenuti nel relativo titolo abilitativo o nelle comunicazioni di inizio lavori comunque denominate presentate.

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

1. Fatti salvi i casi in cui il venire meno delle condizioni di agibilità ed il divieto di utilizzo dell'immobile sono disposti mediante Ordinanza del Sindaco, del Responsabile della Protezione Civile, sulla base di verbale dei VV.FF. successivamente ad incendio o evento calamitoso, ovvero di altra Autorità competente, il proprietario dell'immobile può depositare dichiarazione sostitutiva di atto notorio spontaneamente, redatta attraverso l'apposita modulistica reperibile sul sito istituzionale, corredata da documentazione fotografica, attestante lo stato di inagibilità dell'immobile.

2. Successivamente al ricevimento dell'istanza, il personale dell'ufficio Sportello Unico Edilizia congiuntamente agli agenti di P.M. potranno eseguire, quando ritenuto opportuno, i sopralluoghi e gli accertamenti per la veridicità delle informazioni e per la verifica dello stato dell'immobile, che oltre ad essere inagibile non presenti condizioni di rischio per la pubblica incolumità, riscontrata la quale saranno adottati tutti i provvedimenti ritenuti opportuni per evitare nell'immediato il pericolo.

3. La sospensione dell'uso di un immobile e la dichiarazione di inagibilità potrà essere dichiarata anche con ordinanza sindacale per conclamati ragioni di sicurezza o di natura igienico sanitaria che ne inibiscono l'utilizzo congruamente alla sua destinazione di uso.

4. Gli immobili oggetto di ordinanza o dichiarazione di inagibilità, non potranno essere utilizzati, neppure per scopi diversi da quelli originariamente previsti dai titoli abilitativi edilizi, prima di un completo intervento

atto a rimuovere i motivi dell'inagibilità, da eseguire secondo gli adempimenti previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente. Al termine delle opere per il ripristino, dovrà essere depositata la comunicazione di agibilità a firma di tecnico professionista competente, contenente tutte le documentazioni e certificazioni previste insieme ad una relazione che attesti i motivi della sua temporanea sospensione, indicando le opere che ne hanno rimosso le cause.

Art. 12 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

1. Nel rispetto di quanto previsto dalla normativa edilizia e di settore vigente, i titoli abilitativi relativi ad opere edilizie sono soggetti alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel regolamento per il contributo di costruzione del Comune di Crespina Lorenzana.

2. I casi di gratuità o esenzione del pagamento di una delle somme dovute e determinate in applicazione del comma 1 sono esclusivamente quelli individuati dalla Legge o quelli previsti dalle convenzioni stipulate con l'Amministrazione Comunale in attuazione dei piani attuativi comunque denominati e da essa approvati; per l'applicazione dei casi di gratuità, il progettista degli interventi deve indicarne chiaramente il riferimento normativo o convenzionale per cui non è dovuto il contributo per gli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

3. Nei casi in cui le procedure e le fattispecie codificate nel regolamento per il contributo siano in contrasto con la normativa Regionale o Nazionale riguardante la disciplina edilizia ed urbanistica, queste ultime prevalgono in ragione della gerarchia della fonte del diritto.

4. Il versamento di oneri di urbanizzazione o del contributo sul costo di costruzione è relativo esclusivamente ad un titolo abilitativo ed alle relative opere in progetto e qualora volturato, si intende adempiuto relativamente la trasformazione edilizia di progetto e gli impegni conseguenti si intendono a loro volta volturati, secondo quanto contenuto nel precedente art.10;

Art. 13 - Pareri preventivi

1. È ammessa la presentazione di richieste di pareri preventivi su procedimenti non immediatamente codificati dalla Legge e dai Regolamenti. Il parere consiste in una valutazione preliminare e riguardante la fattibilità o meno di interventi edilizi ed urbanistici per i quali non risulta immediata valutazione tecnico discrezionale o che comporta una necessaria valutazione di competenza dell'Amministrazione Comunale.

2. Il parere è limitato agli elementi di cui appare indicazione nella richiesta e non costituisce titolo autorizzativo preliminare all'istanza vera e propria, né costituisce attestazione di conformità urbanistico-edilizia o certificazione della natura dell'opera stessa o dell'area urbanistica di riferimento.

3. L'istanza di parere preventivo può essere inviata da chi detiene il titolo equipollente alla presentazione del titolo abilitativo e deve contenere la descrizione dell'opera in esame con relazione tecnica, elaborati grafici preliminari, ubicazione e relazione sulla normativa di settore relativa, relazioni specialistiche sui regimi vincolistici e di carattere geologico e idraulico e l'indicazione di conformità alla normativa tecnica di attuazione del piano operativo comunale.

Art. 14 - Ordinanze ed interventi urgenti

1. Le opere di consolidamento e messa in sicurezza per indifferibili ragioni di sicurezza, nei casi di urgenza riconosciuta con ordinanza del competente ufficio tecnico regionale o comunale o dalle autorità competenti quali i vigili del fuoco o la polizia municipale, oltre che dal titolare del bene in oggetto, possono eccezionalmente essere intraprese anche prima della presentazione del necessario titolo abilitativo, previa comunicazione al Comune entro 24 ore dal sorgere dell'urgenza.

2. Le opere di consolidamento e messa in sicurezza nelle fattispecie del comma precedente dovranno essere ricondotte esclusivamente alla messa in sicurezza dell'area al fine di evitare un pericolo per l'incolumità delle persone, l'integrità delle cose pubbliche e private, la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, la tutela ambientale dall'inquinamento atmosferico ed acustico o necessari a mantenere attiva l'erogazione di servizi di pubblica utilità

3. Per l'esecuzione delle opere di consolidamento e messa in sicurezza di cui al comma 1 del presente articolo, dopo aver provveduto a quanto descritto nel comma 2, dovrà essere presentato o richiesto il necessario titolo abilitativo entro il termine di sette giorni dall'inizio dei lavori.

Art. 15 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio ed urbanistico

1. Il Comune istituisce la figura del Garante dell'informazione e della partecipazione, come previsto dalla normativa regionale del Governo del Territorio. Tale figura è disciplinata nel relativo regolamento comunale ed ha riservato una sezione sul sito internet istituzionale dell'Ente per le comunicazioni e l'indicazione dei

procedimenti avviati, nonché l'archivio di quelli definiti.

2. Il Garante è nominato per ogni singolo procedimento, di norma tra il personale competente dei servizi connessi con la pianificazione e l'assetto del territorio. Il Garante dovrà rapportarsi con le direttive e le indicazioni della relativa figura regionale, con il quale aderire alle iniziative di formazione ed aggiornamento.

3. Il sito internet istituzionale del Comune istituisce una apposita sezione relativa allo sportello unico dell'edilizia, che sarà periodicamente aggiornata con la documentazione tecnica consultabile relativa alla pianificazione ed ai regolamenti connessi, gli stampati e la modulistica predisposta per facilitare l'accesso ai servizi ed i necessari collegamenti alla modulistica unificata predisposta dalla Regione Toscana.

4. Il Garante dell'informazione e della partecipazione ha il compito di assicurare la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi, relativi alle fasi procedurali di formazione e adozione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, promuovendo nelle forme e con le modalità idonee, l'informazione ai cittadini, singoli o associati, in merito al procedimento in corso.

5. Il Garante dell'informazione e della partecipazione:

- è responsabile dell'attuazione del programma delle attività di informazione e di partecipazione, contenuto nell'atto di avvio del procedimento, il quale dovrà contenere per tutti i procedimenti riguardanti atti di pianificazione generale, l'informazione attraverso assemblee pubbliche;
- può subentrare a procedimenti in corso al fine di favorire adeguatamente le opportune forme di partecipazione. Nel conferire l'incarico dovranno essere valutati i soggetti che nell'area siano dotati di adeguata conoscenza dei procedimenti amministrativi e di esperienza nel campo della comunicazione e del contatto con il pubblico;
- resta in carica per la durata del procedimento assegnato e può essere revocato con provvedimento motivato. L'incarico di Garante della Comunicazione è incompatibile con l'incarico di responsabile del procedimento relativo al medesimo strumento della pianificazione territoriale e urbanistica;
- sul procedimento ha il compito di assicurare a chiunque la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione e adozione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e promuove, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione ai cittadini stessi, singoli o associati, con riferimento al procedimento medesimo;

Sono, pertanto, compiti del Garante della comunicazione:

- la garanzia della più ampia divulgazione degli atti più importanti espressi dall'amministrazione comunale e da terzi durante il processo di formazione dello strumento della pianificazione territoriale e urbanistica;
- la messa a disposizione di chiunque ne faccia domanda della documentazione e il rilascio delle copie a chi ne abbia interesse;
- rendere pubblico il programma dell'attività di partecipazione e informazione da svolgere per la partecipazione dei cittadini singoli o associati all'inizio del procedimento di formazione dello strumento della pianificazione territoriale e urbanistica;
- redigere la *relazione sulla propria attività* a corredo dell'istruttoria del procedimento di adozione e di approvazione degli atti della pianificazione territoriale, nonché rendere al Responsabile del procedimento il *rapporto del garante* quale atto necessario ai fini della conclusione dell'iter procedimentale;

6. Nell'esercizio delle proprie funzioni il Garante è tenuto a favorire la massima partecipazione dei cittadini ai procedimenti assegnati, redigere note informative e avvisi pubblici relative alle principali fasi del procedimento aggiornare il sito internet istituzionale del Comune, curare l'apposita sezione, che dovrà essere costantemente aggiornata con la documentazione tecnica relativa ai procedimenti urbanistici in corso e quelli archiviati, che dovrà essere resa consultabile, favorendo l'utilizzo di mezzi quali stampati o form di partecipazione atti a facilitare l'accesso ai servizi oltre ai necessari collegamenti alla modulistica unificata predisposta dalla Regione Toscana.

TITOLO II

Disciplina della esecuzione dei lavori

Capo I

Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. 16 - comunicazione di inizio lavori e ulteriori adempimenti relativi alla fase di esecuzione dei lavori (impresa esecutrice, direttore dei lavori, responsabile della sicurezza ecc.)

1. Il permesso di costruire può essere ritirato entro e non oltre un anno dalla notifica del suo rilascio, trascorso il quale il titolo abilitativo può ritenersi decaduto senza produzione di effetti e la pratica archiviata.

2. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare al Comune l'inizio effettivo dei lavori con l'apertura del cantiere nelle forme previste per l'accesso ai servizi dello sportello unico dell'edilizia, utilizzando quando costituiti i modelli unici predisposti dalla Regione Toscana.

3. I termini di inizio e fine lavori devono essere indicati nel permesso di costruire. Di norma il termine del loro inizio è fissato in un anno dalla data del suo rilascio, se non diversamente indicato negli atti costituenti il titolo abilitativo stesso. Tale termine può essere prorogato con provvedimento motivato su istanza dell'interessato, solo per motivi non dipendenti dalla volontà del titolare che siano intervenuti a ritardare l'inizio dei lavori, o per disposizioni di fonte superiore al presente regolamento.

4. Con la comunicazione di inizio lavori il titolare deve assolvere ai seguenti adempimenti:

- a) comunicare le generalità del Direttore dei Lavori (questo anche qualora il direttore dei lavori sia lo stesso progettista);
- b) indicare le generalità dell'Impresa esecutrice, verificandone l'idoneità tecnico - professionale e di regolarità contributiva;
- c) il committente o il responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa dovrà effettuare le verifiche e gli adempimenti connessi con quanto previsto dalla normativa di riferimento per la sicurezza sui luoghi di lavoro e dove necessario predisporre la necessaria comunicazione all'ASL di competenza e all'Ispettorato del Lavoro la notifica preliminare di cui al D.lgs. 81/2008 e ss.mm.ii;
- d) effettuare tutti gli adempimenti, col tramite dei professionisti abilitati, contenuti nelle prescrizioni del permesso di costruire o previsti dalla normativa di settore, quali il deposito delle relazioni relative alla normativa sul contenimento del consumo energetico, il deposito della documentazione relativa agli impianti quando previsto per le disposizioni vigenti, ecc.
- e) predisporre la documentazione ed adempiere a quanto previsto dalla normativa per le costruzioni in zona sismica e per le costruzioni in cemento armato;
- f) chiedere e ottenere l'autorizzazione per occupazioni, anche temporanee, di suolo pubblico necessario all'impianto del cantiere e, se necessario, alla manomissione del suolo pubblico per il transito, il taglio per posa tubazioni e cavi;
- g) proteggere l'area di cantiere verso gli spazi esterni con recinzione in assito o altro materiale idoneo, segnalato agli angoli a tutta altezza e con posa di luce rossa serali e notturne, sui lati in fregio a spazi aperti al transito, anche solo pedonale, pubblico o privato;
- h) collocare, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, un cartello con gli estremi (data e numero) del titolo abilitativo, le generalità del Committente, del Progettista, del Direttore dei lavori, dell'Impresa esecutrice e, se presenti, degli installatori degli impianti; questo adempimento è obbligatorio per ogni titolo abilitativo, segnalazione o comunicazione di inizio lavori comunque denominata.

La presentazione della comunicazione di inizio lavori formalmente incompleta sarà ritenuta inefficace, fino alla sua integrazione ed i termini relativi al titolo abilitativo decorreranno solo quando sarà ritenuta formalmente completa.

5. La comunicazione di inizio lavori, salvo diverse disposizioni di Legge o fonte superiore al presente regolamento non è necessaria per le Segnalazioni e per le comunicazioni di inizio attività comunque denominate quali le SCIA e le CILA, per le quali valgono le disposizioni della normativa di settore vigente. La comunicazione dell'apertura del cantiere e dell'inizio dei lavori è intesa pertanto con la data di presentazione al protocollo del Comune, con eccezione dei casi di differimento previsti ed esplicitati dalla normativa vigente;

6. L'esposizione del cartello di cantiere con i contenuti di cui al comma 4 punto h) deve essere effettuata con le modalità indicate dal successivo art.23, la cui inosservanza è sanzionata come indicato nel comma 5 dello stesso articolo.

Art. 17 - comunicazione di fine lavori e adempimenti relativi

1. Entro il termine di decadenza del titolo abilitativo e comunque alla fine della realizzazione delle opere in esso previste deve essere comunicato allo sportello unico dell'edilizia la comunicazione di fine lavori ed il deposito dello stato finale quando state effettuate variazioni al progetto, nell'ambito di quelle previste dalla normativa.

2. La comunicazione di fine lavori ed il deposito dello stato finale devono in ogni caso essere inviate al comune entro tre anni dalla comunicazione di inizio lavori di cui all'articolo precedente, nelle forme previste e con l'utilizzo degli stampati regionali. Qualora i lavori previsti nel titolo abilitativo siano eseguiti parzialmente rispetto il progetto, con la comunicazione di fine lavori dovrà essere presentata una relazione che illustri e attesti lo stato dei lavori a tale data.

3. Per l'ultimazione delle opere residue decaduto il titolo abilitativo o comunicata la fine lavori parziale, dovrà essere acquisito ulteriore titolo abilitativo od effettuata la relativa comunicazione di inizio lavori asseverata.

4. Nei casi in cui la fine lavori ed il deposito dello stato finale sono presentati fuori dai termini di validità del titolo abilitativo, dovrà essere dimostrato con documentazione certa che i lavori siano stati realizzati nei termini di validità dello stesso.

5. Qualora non fosse adempiuto alla comunicazione di fine lavori di cui al comma 1, anche per opere eseguite parzialmente per decadenza del titolo abilitativo, sarà comminata la sanzione amministrativa di € 200,00 entro il primo anno dalla data di decadenza del permesso di costruire o SCIA e di ulteriori € 100,00 per ogni anno successivo per un massimo di € 500,00.

6. Relativamente ai lavori non soggetti a titolo abilitativo, ma a comunicazione di inizio lavori comunque denominata (per es. CILA e CILAS), questi hanno un termine per essere ultimati di anni tre dalla loro presentazione, trascorsi i quali se gli stessi sono stati realizzati parzialmente, o con varianti, dovrà essere presentato allo sportello unico edilizia il deposito di fine lavori con i modelli predisposti dalla Regione, rappresentanti lo stato delle opere realizzate parzialmente o le loro variazioni. Per ulteriori opere da eseguire, trascorsi il termine del periodo precedente, dovrà essere presentata ulteriore comunicazioni di inizio attività edilizia.

7. Per gli interventi di cui al comma 6, la mancata presentazione della fine lavori con la variante finale e deposito del progetto realizzato, comporta la corresponsione di una sanzione amministrativa di € 100,00 entro il primo anno a cui si sommano ulteriori € 50,00 per ogni anno successivo per un massimo di € 250,00.

Art. 18 - occupazione di suolo pubblico

1. Per la realizzazione di opere edilizie sulle proprietà private dovranno essere utilizzate tutte le tecniche e le modalità costruttive che evitino o comunque limitino l'utilizzo di aree e strade di proprietà pubblica. Nel caso non siano individuate soluzioni e metodologie che consentano l'utilizzo esclusivo delle aree di proprietà privata, potrà essere richiesta l'occupazione temporanea o permanente del suolo pubblico secondo l'apposito e specifico atto regolamentare del Comune.

2. La presentazione di pratiche edilizie, o inerenti all'attività edilizia, da presentarsi con le modalità dello sportello unico edilizia, qualora interessino l'utilizzo di spazio o suolo pubblico, dovrà essere chiaramente indicato nella documentazione tecnica da presentare, con l'esatta perimetrazione delle aree interessate e la distinzione catastale delle stesse, con la motivazione del loro utilizzo anche se solo nelle fasi di cantiere.

3. Il titolo abilitativo non costituirà atto autorizzativo dell'occupazione o dell'uso del suolo pubblico, che dovrà essere acquisito nelle forme previste prima delle fasi di cantiere che ne prevedono l'occupazione, la cui tempistica e modalità di utilizzo sarà opportunamente relazionata nella pratica edilizia.

Art. 19 - Comunicazioni inerenti alle opere di bonifica per presenza di sostanze pericolose, ordigni bellici e sostanze esplosive.

1. Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni legislative sovraordinate, qualora nella fase degli scavi per l'esecuzione di lavori edilizi dovessero emergere suoli che siano stati usati come depositi di rifiuti, scarti biologici, residui putrescibili, idrocarburi o derivati del petrolio, materiale contenente amianto o di altre materie insalubri, i lavori dell'intervento edilizio in programma edilizio dovranno essere immediatamente sospesi dandone immediata comunicazione allo sportello unico edilizia ed attivate le opportune pratiche di caratterizzazione del suolo, avvertendo enti ed autorità competenti.

2. Il piano di caratterizzazione e il successivo piano di smaltimento dei terreni contaminati da materiale nocivo sono rimossi e smaltiti nelle forme consentite dalla Legge a totale cura e spese del committente, con l'ausilio di imprese esercenti servizi di smaltimento di rifiuti, iscritte negli appositi albi e riconosciute per tali scopi.

3. In seguito alle opere di bonifica dovranno essere eseguite idonee campagne di monitoraggio per le

verifiche che scongiurino le contaminazioni del suolo e del sottosuolo.

4. Nel caso in cui fossero reperiti ordigni bellici o comunque materiale presunto esplosivo, dovrà immediatamente essere circoscritta l'area interessata ed inibito l'accesso, disponendo la sospensione dei lavori da comunicare allo sportello unico edilizia, avvertendo contestualmente le forze dell'ordine e quelle competenti per l'elevato rischio. Il cantiere dovrà essere messo a disposizione per le prime opere di delimitazione dell'area soggetta al ritrovamento tale da creare le condizioni di inaccessibilità fino a che le autorità competenti non assumono gli adempimenti ritenuti necessari per la messa in sicurezza e per la successiva rimozione del materiale esplosivo.

5. Quando l'area o il terreno è reso inerte dalle opere di bonifica, potrà essere ordinata dal direttore dei lavori su richiesta del soggetto interessato, la ripresa dei lavori. Il ritrovamento di ordigni bellici o di sostanze pericolose non preventivabili in fase di progetto può essere inteso come causa di forza maggiore non dipendente dalla volontà del titolare del titolo abilitativo, tale da poter consentire la proroga di inizio o fine lavori relative, per il periodo di sospensione del cantiere, debitamente certificato.

Capo II

Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 20 - Principi generali sull'esecuzione dei lavori

1. L'esecuzione dei lavori, di qualsiasi natura, comprese le opere, gli interventi e l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia, dovrà evitare di recare danno o molestie a terzi, con particolare riferimento ai fabbricati vicini o alla pubblica incolumità e la corretta fruizione degli spazi pubblici.

2. Le operazioni di cantiere per l'esecuzione delle lavorazioni dovranno essere eseguite senza i limiti di rumorosità consentiti dalle leggi e regolamenti comunali in vigore ed essere eseguita negli orari consentiti. Per le attività di cantiere che comportano il superamento dei limiti di rumorosità è necessario ottenere autorizzazione in deroga, come previsto dalla Legge n. 447 del 1995 e ss.mm.ii. e dal regolamento comunale per l'attuazione del piano comunale di classificazione acustica e per la disciplina delle attività rumorose e comunque nel rispetto del regolamento di Polizia urbana. Senza la necessaria autorizzazione le suddette attività non potranno avere inizio.

3. Durante l'esecuzione dei lavori è tassativamente vietato deviare fossi, canali pubblici, impedire o intralciare temporaneamente il corso normale delle acque senza la preventiva autorizzazione delle autorità competenti, creare anche temporanei ristagni d'acqua ed impaludamenti nell'area di cantiere, nonché creare aggravii verso proprietà finitime.

4. L'esecuzione di lavori edilizi potrà essere sospesa con atto motivato dell'autorità comunale nei casi in cui:

- a) con la realizzazione delle opere vengono contravvenute leggi o regolamenti sovraordinati, gli strumenti di pianificazione urbanistica, le norme del presente regolamento, le modalità esecutive e le prescrizioni contenute nei titoli abilitativi, in caso di imminente pericolosità nell'area di cantiere o aree circostanti;
- b) non sia stato nominato il direttore dei lavori, sia stato revocato quello nominato senza un sostituto o nel caso in cui lo stesso non abbia assunto l'effettiva direzione dei lavori;
- c) sia ravvisata l'irregolarità tra gli elaborati di progetto e quanto rilevabile nell'area di cantiere, con rappresentazioni del terreno e delle sue quote non veritiere, rilievi di fabbricati non rispondenti al vero o mancata od erronea rappresentazione delle caratteristiche distintive dello stato dei luoghi quali la presenza di torrenti o fiumi, fossi, reticolo idraulico minore, ponticelli di accesso carrabile, riporti di terra, presenza di rifiuti inerti o pericolosi, presenza di strade o stradelli poderali o vicinali, presenza di sottoservizi o condutture aeree e consimili.

5. Una volta notificato l'ordine di sospensiva dei lavori, verranno adottati tutti i provvedimenti conseguenti nei tempi e nei modi stabiliti dalle disposizioni legislative vigenti. In caso di autonoma sospensione dei lavori da parte del titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori ha l'obbligo di comunicarla al Comune entro le 48 ore successive con l'indicazione delle motivazioni. La sospensione dei lavori, salvo motivate cause di forza maggiore previste dal presente regolamento, non incide sui tempi di validità dei titoli abilitativi. Durante la sospensione dei lavori dovrà essere garantita la custodia del cantiere e la ripresa dei lavori dovrà essere comunicata al Comune, con la documentazione che attesti il superamento dei motivi di sospensione.

Art. 21 - Punti fissi e linee di livello

1. Per le opere contenute nei titoli abilitativi il progettista, nella proposta progettuale, è tenuto a specificare inequivocabilmente i punti fissi e gli allineamenti per una corretta individuazione dell'area e dei fabbricati

oggetto dell'intervento o in progetto, per una coerente collocazione nell'ambito del tessuto edilizio esistente.

2. L'adempimento di cui al comma precedente è dovuto nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari in materia e per la coerenza con le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo; il Direttore dei Lavori è tenuto a rispettare le indicazioni progettuali con il limite delle tolleranze costruttive previste dal testo unico delle norme edilizie e dalla normativa regionale in materia. Gli allineamenti, i punti di riferimento, i distacchi e le distanze, dovranno essere mantenute in coerenza con gli elaborati progettuali contenuti nel titolo abilitativo, per tutta la durata dei lavori.

Art. 22 - Conduzione del cantiere, recinzioni ed installazioni provvisorie

1. In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti: il permesso di costruire ed i relativi elaborati del progetto o quelli relativi alla SCIA o comunicazione di inizio lavori comunque denominati per tutta la durata delle lavorazioni oltre a tutti gli altri elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.

2. Prima dell'inizio delle effettive lavorazioni e durante l'esecuzione delle opere l'area di cantiere dovrà essere recintata nei modi e nelle forme stabilite dalle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro nelle costruzioni ed alle eventuali prescrizioni impartite dal Comune nei titoli abilitativi. La recinzione di cantiere e le cancellate di accesso devono essere predisposte per inibire l'accesso e l'intrusione degli estranei in qualunque ora del giorno e dovrà essere garantita la vigilanza per l'accesso durante le ore di lavoro. Nei casi di cantieri di grandi dimensioni o con stoccaggi di materiale pericoloso con presenza di esplosivi, sostanze tossiche o incendiarie o particolarmente pregiati, dovrà essere garantita la guardiania e la sorveglianza costante.

3. Le recinzioni di cantiere potranno essere utilizzate nel periodo di durata dei lavori per affissioni o promozioni pubblicitarie, purché decorose e inserite nel contesto urbano di riferimento e sia mantenuto costantemente il loro decoro. Per tali soluzioni dovrà essere data comunicazione del direttore dei lavori al Comune e saranno soggette alle disposizioni delle norme sulla pubblicità e del codice della strada. Nelle aree o immobili vincolati dovrà essere richiesto il necessario parere all'autorità preposta alla tutela del vincolo.

4. L'autorità comunale incaricata può ordinare la sospensione dei lavori e l'adozione delle misure ritenute necessarie, qualora le soluzioni protettive adottate risultino non idonee alla salvaguardia della pubblica incolumità, avvisando le autorità competenti in materia di pubblica sicurezza e sicurezza sui luoghi di lavoro. Il provvedimento di sospensione dei lavori per l'adozione di ulteriori e più idonee misure sulla recinzione di cantiere può riguardare anche i casi di cantieri che comportino situazioni di degrado al decoro urbano e all'ordine pubblico.

5. In ogni caso le recinzioni di cantiere devono essere realizzate in conformità alle prescrizioni del codice della strada, non essere di intralcio al traffico veicolare con l'eccezione di quelle regolamentate dall'occupazione di suolo pubblico, non contrastare il deflusso delle acque o ostruire canali e fossi o recare danni di ogni genere a terzi.

6. Il cantiere dovrà avere le idonee segnalazioni dei pericoli e gli accorgimenti atti a scongiurare il pericolo nei luoghi di lavoro e la progettazione e predisposizione del cantiere deve necessariamente tener conto della gestione degli scarichi, della eventuale prevenzione della contaminazione delle acque meteoriche e limitare la produzione di polveri.

7. La conduzione del cantiere, qualunque sia la categoria delle lavorazioni, dovrà tener conto di un adeguato piano di smaltimento dei rifiuti prodotti e non contenuti negli adempimenti previsti per le terre e rocce da scavo, per quanto riguarda piccole demolizioni, sostituzioni di parti di impianti tecnologici e gli imballaggi di ogni genere. I rifiuti di cantiere non dovranno essere collegati in ogni caso alle utenze domestiche. Il loro smaltimento non coerente a quanto prescritto sarà ritenuto abbandono e smaltimento di rifiuto speciale, con l'applicazione delle relative sanzioni previste in materia ambientale.

8. Nelle aree di cantiere, ove ritenuto opportuno dal direttore dei lavori, potranno essere installate per la sola durata del titolo abilitativo apposite baracche ed uffici, per la corretta conduzione dei lavori. Di tale esigenza dovrà essere data notizia con la comunicazione di inizio lavori, insieme alla necessità di dotare il cantiere di basamenti di cemento provvisori per la collocazione di gru e centrali di betonaggio.

9. Le opere provvisorie di cantiere, non espressamente previste nel titolo abilitativo, saranno integralmente rimosse entro la comunicazione di fine lavori e trascorso il termine di validità dello stesso saranno classificate secondo la normativa e per esse sarà applicato il relativo regime sanzionatorio per le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo.

10. In ogni caso, con l'ultimazione dei lavori l'ormai ex area di cantiere deve essere sgomberata da ogni installazione, macchinario, attrezzatura utilizzata per i lavori. Il mancato adempimento sarà ritenuto abbandono di rifiuto e conduzione di un fondo in maniera non congrua con il decoro urbano e sanzionato secondo quanto previsto dal relativo regolamento comunale.

11. Nell'area di cantiere dovrà essere garantito costantemente l'accesso ed il transito di eventuali mezzi di soccorso, con percorsi liberi da ingombri, mezzi, attrezzature e ristagni d'acqua. Dovrà essere garantito altresì un

percorso per ogni area di cantiere per la visita da parte di eventuali soccorritori o comunque per le visite di ispezione da parte delle autorità competenti, che potranno avere accesso se dotati di idonee misure di protezione individuale.

Art. 23 - Cartelli di cantiere

1. In prossimità dell'accesso alle aree dove si svolgono i lavori edilizi dovrà essere collocato, ben visibile dal più vicino spazio pubblico, l'apposito cartello di cantiere. Il Cartello dovrà essere mantenuto per l'intera durata dei lavori ed essere rimosso alla loro ultimazione, durante tale periodo dovrà essere chiaramente leggibile ed essere aggiornato con eventuali modifiche di quanto su esso riportato.

2. Il cartello di cantiere dovrà essere compilato con caratteri chiari e sempre leggibili con i seguenti contenuti obbligatori:

- il nome del comune di Crespina Lorenzana – provincia di Pisa come intestazione
- il riferimento al titolo abilitativo o alla comunicazione di inizio lavori con il relativo numero assegnato dallo sportello unico dell'edilizia e la definizione dell'intervento con il tipo di opere in progetto;
- il nominativo chiaramente riferibile alla persona giuridica o alla persona fisica proprietaria dell'immobile o responsabile della conduzione dello stesso e dell'intestatario del titolo abilitativo se non coincidenti;
- il nome del tecnico progettista
- il nome del direttore dei lavori e di ogni altro professionista incaricato nella loro conduzione, quali progettista delle opere strutturali, certificatore energetico, progettista degli impianti ecc.
- il nome ed i riferimenti della ditta o delle ditte esecutrici o l'indicazione di lavori eseguiti in economia diretta; dovranno essere indicati l'indirizzo della sede, la partita IVA ed i codici iscrizione C.C.I.A.A., matricola INPS ed INAIL;
- il nome del responsabile della sicurezza e del responsabile del cantiere nei casi previsti dalla normativa;

Per le opere pubbliche il cartello di cantiere dovrà essere conforme per dimensioni ed informazioni a quanto previsto nel capitolato generale di appalto.

3. L'esposizione del cartello di cantiere è obbligatoria per tutti i lavori soggetti a titolo abilitativo e a comunicazione di inizio lavori asseverata o comunque denominate. Le dimensioni minime del cartello di cantiere devono essere le seguenti:

- 1,00m x 2,00m per gli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e ristrutturazione ricostruttiva;
- 0,50m x 0,70m o di dimensioni consimili reperibili in commercio, per gli interventi diversi di quelli del punto precedente;
- formato UNI A3 per le opere minori, definite come attività edilizia libera quali la manutenzione straordinaria e soggette a comunicazione di inizio lavori asseverata.

4. Qualora non sia esibito il cartello di cantiere o sia esibito in maniera non leggibile, parzialmente compilato o comunque non conforme a quanto previsto dal presente regolamento, così come la mancata esibizione del titolo abilitativo nel luogo di realizzazione dei lavori, configura ipotesi di reato a carico del titolare del titolo abilitativo e sarà data immediata notizia all'autorità giudiziaria. Se a ravvisare tale inadempienza sarà un ufficiale o agente di polizia giudiziaria, dovrà contestualmente darne notizia al dirigente dell'area pianificazione e assetto del territorio del comune e con esso dare avvio agli accertamenti sulla regolarità di quanto rilevato.

5. Oltre a quanto previsto nel comma precedente, per la mancata esibizione del cartello di cantiere sarà contestualmente inflitta al titolare del titolo abilitativo o della comunicazione di inizio lavori la sanzione prevista dall'art.44 del Testo unico dell'edilizia DPR 380/2001 e ss.mm.ii, nella misura di:

- €350,00 per la mancata esibizione o qualora sia totalmente illeggibile o non compilato il cartello di cantiere riferito a nuove edificazioni, sostituzione edilizia e ristrutturazione ricostruttiva;
- € 200,00 per la mancata esibizione o qualora sia totalmente illeggibile o non compilato il cartello di cantiere per le opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività;
- € 100,00 per la mancata esibizione o qualora sia totalmente illeggibile o non compilato il cartello di cantiere per le opere soggette a comunicazione di inizio attività comunque denominata.

Le sanzioni di cui ai punti precedenti saranno ridotte del 50% qualora il cartello di cantiere sarà solo

parzialmente illeggibile per deterioramento e/o parziale compilazione.

Art. 24 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Quando sarà dato corso alla realizzazione di scavi, il responsabile dei lavori dovrà accertare che l'area sia recintata per evitare l'intrusione di estranei in prossimità di essi e sarà osservata ogni disposizione di legge o regolamento per garantire la sicurezza nei luoghi di lavoro al fine di scongiurare rischi da caduta e garantire la pubblica incolumità; pertanto, gli scavi dovranno essere opportunamente segnalati all'interno del cantiere e data espressa indicazione al suo ingresso.

2. Le stesse accortezze previste per lavori di scavo devono essere adottate quando sono previste demolizioni, le cui operazioni non dovranno produrre polvere e rumori molesti oltre quanto consentito dalle norme di settore, utilizzando tutte le accortezze per ridurre l'impatto verso l'esterno. Durante le operazioni di demolizione i materiali di risulta prodotti dovranno essere adeguatamente bagnati al fine di evitare la contaminazione con le polveri delle aree finitime, anche durante il loro accumulo in cantiere.

3. I materiali derivanti dalle lavorazioni di demolizioni o scavi, con particolare riferimento ai rifiuti speciali o comunque pericolosi, dovranno essere trattati in maniera da evitare la contaminazione di aria acqua o suolo e dovranno essere avviati alle discariche e centri di raccolta secondo le modalità previste dalle relative normative di settore.

4. Oltre agli obblighi preventivi previsti dalle vigenti normative in materia di terre e rocce da scavo, dovranno essere conservati a cura del committente dei lavori i formulari e le ricevute relative allo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere, ed essere esibite agli organi competenti in caso di richiesta.

Art. 25 - Misure di cantiere e eventuali tolleranze

1. Durante l'esecuzione dei lavori i funzionari ed agenti comunali preposti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere al cantiere ed effettuare le verifiche di competenza anche attraverso misurazioni, rilievi, prelievo di campioni. In caso di impedimento l'Autorità competente potrà disporre dell'impiego della forza pubblica.

2. Non rilevano violazione edilizia le variazioni di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera, che non eccedano il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, anche nel caso in cui tali misure coincidano con quelle minime previste da disposizioni in materia di distanze o di requisiti igienico-sanitari.

3. Fermo restando quanto disposto al comma precedente, non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere.

4. Fuori dai casi di cui ai commi 2 e 3, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice, costituiscono tolleranze di costruzione le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, rilevabili nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

5. Nell'ambito delle misurazioni sono comunque applicati i criteri e le tolleranze stabilite dalle normative di legge e regolamento con carattere sovraordinato.

Art. 26 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. L'accessibilità al cantiere, per le verifiche da parte delle autorità preposte alle verifiche di rispondenza alla normativa per la tutela dei luoghi di lavoro, deve essere garantita nelle stesse condizioni previste negli articoli del presente capo.

2. La sicurezza sui luoghi di lavoro è garantita dalla normativa vigente in materia, a cui si rimanda esplicitamente, le cui inadempienze o motivi di contrasto che determinano pericolo per l'incolumità dei lavoratori e degli operatori è sanzionata secondo le medesime disposizioni e sarà ritenuta, quale aggravante, motivo di contrasto anche al presente regolamento.

Art. 27 - Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici

1. Per l'installazione di cantieri, recinzioni, montaggio attrezzature come gru e montacarichi, realizzazione di spazi di movimentazione macchinari o deposito materiali, parcheggi per scarico e carico, durante lo svolgimento dei lavori, le rispettive figure di garanzia quali il coordinatore per la sicurezza se nominato, oppure in alternativa nei restanti casi il committente o il responsabile dei lavori ed il datore dei lavori dell'impresa affidataria, dovranno prevedere funzionali soluzioni che permettano l'utilizzo dei percorsi pubblici in totale sicurezza o percorsi alternativi durante tutta la durata dei lavori.

2. Per ogni limitazione alla fruizione di percorsi pubblici apportata dal cantiere dovranno essere

individuare soluzioni che permettano un agevole utilizzo delle aree interessate in totale sicurezza, anche su porzioni private, ad esclusiva cura e spese della ditta intestataria del titolo abilitativo, predisponendo le apposite pratiche per l'utilizzo del suolo pubblico se interessato.

Art. 28 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. Durante l'esecuzione dei lavori, ove fossero trovati reperti archeologici o ordigni bellici, è fatto divieto di proseguire i lavori, i quali dovranno essere immediatamente sospesi ed essere tempestivamente informate le autorità competenti quali la Soprintendenza archeologica, le forze dell'ordine, il Sindaco, o comunque tutte le autorità competenti sul ritrovamento, adottando al momento tutte le misure di sicurezza e di presidio al fine di garantire l'integrità dei reperti archeologici o la tutela della pubblica incolumità nel caso di ordigni bellici. Dovranno essere rispettate le disposizioni di Legge e regolamenti sovraordinati e rispettate le procedure del capo I del presente titolo.

Art. 29 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. A fine lavori dovrà essere garantito il ripristino del suolo e degli impianti pubblici interessati dal cantiere. Dovranno essere ripristinate le condizioni originarie preesistenti all'esecuzione degli stessi, opportunamente documentate con l'inizio dei lavori che abbiano interessato la proprietà pubblica.

2. In ogni caso si rimanda alle disposizioni regolamentari contenute nel regolamento per l'occupazione del suolo pubblico ed alle eventuali prescrizioni e sanzioni ivi contenute.

3. Qualora dopo l'ultimazione dei lavori venga riscontrato il mancato ripristino dello stato originario, il comune diffida ad ottemperare ai disposti del comma 1 la ditta intestataria del titolo abilitativo, commisura una sanzione amministrativa da €250,00 ad € 1.000,00, avviando le procedure di rimozione di quanto riscontrato *in danno* attraverso una ditta di fiducia individuata con i criteri degli appalti pubblici vigenti.

TITOLO III

Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali

Capo I

Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 30 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1. Le caratteristiche di un edificio dipendono dall'utilizzo per il quale sono stati costruiti o trasformati e ne individuano la tipologia e la loro funzionalità è stabilita dalle destinazioni d'uso in esso contenute, definite dalla normativa sovraordinata.

2. Le previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni in essa contenuta, sono definite con riferimento alle seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale;
- b) industriale ed artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi;
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Il cambio di destinazione d'uso è urbanisticamente rilevante quando opera da una all'altra categoria come sopra elencate ed ha rilevanza anche nel cambio di utilizzo tra vani accessori e vani abitabili della civile abitazione.

Gli immobili ubicati in aree con prevalente funzione agricola si considerano edifici rurali, siano essi abitazioni o annessi, quando la loro diversa destinazione non sia dimostrata mediante:

- deruralizzazione con piano aziendale, eseguita secondo la normativa regionale vigente;
- titoli abilitativi dai quali risulti la destinazione d'uso diversa da quella agricola;
- l'iscrizione dell'immobile al nuovo catasto edilizio urbano in data precedente all'entrata in vigore della L.R. 14.04.1995 n.64.

3. L'elenco delle funzioni riportato nel presente articolo definisce anche il carico urbanistico in forma decrescente, dove il carico maggiore è quindi la funzione residenziale e quello minore l'agricola e le funzioni connesse.

4. Per particolari destinazioni di uso si devono intendere:

- la categoria funzionale per impianti o edifici destinati ad attività sportiva è compatibile con quella artigianale;
- per destinazioni di uso finalizzate all'istruzione privata, esercizio del culto religioso, locali per associazioni e consimili è da intendersi direzionale e di servizio e compatibili con la residenza;
- possono essere utilizzati fondi urbanisticamente ad uso commerciale ai fini di attività artigianali di servizio, quali a titolo meramente esemplificativo i laboratori di pasticceria, barbieri e coiffeur, estetisti, laboratori di riparazione e montaggio informatici e telefonia dove sia prevista anche la vendita dei prodotti, materiale hardware e similari compatibili con il tessuto residenziale.
- Attività commerciali quei fondi ubicati fuori dalle aree rurali e destinati alla vendita diretta dei propri prodotti derivanti dall'attività agricola.

5. Per ogni destinazione di uso prevista le unità immobiliari ed i vani che le costituiscono dovranno essere opportunamente dimensionati secondo le relative norme di settore previste dalla normativa sovraordinata, in conformità alle disposizioni sui luoghi di lavoro e la normativa igienico sanitaria.

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

immobiliari dotate di propria autonomia funzionale.

7. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere comunque costituita da almeno un soggiorno, una cucina, una camera doppia ed un servizio igienico, opportunamente connessi tra loro, senza che i vani agibili siano di passaggio per altri vani, ma con la presenza di adeguati disimpegni, con l'eccezione dei locali soggiorno o dei bagni secondari previsti nelle camere.

8. I vani di abitazione dovranno essere adeguatamente dimensionati secondo i disposti del D.M.5.07.1975 e ss.mm.ii. e specificamente dovranno avere le seguenti dimensioni minime:

- a) Soggiorno e camera da letto per due persone mq.14,00
- b) Soggiorno con angolo cottura 20,00 mq
- c) Camera da letto singola e locali studio mq 9,00
- d) locale cucina mq.9,00;
- e) servizio igienico principale mq 6
- f) locali agibili comunque denominati mq.9,00, compreso locali di sgombero,

ai fini della funzionalità, i vani agibili dovranno essere conformati in modo da risultare inscrivibile un quadrato di almeno m.2,50x2,50, libero da ingombri, setti murari o impedimenti per la loro fruizione. Ai fini delle dimensioni del vano si potranno considerare solo le parti con altezza superiore a m.2,00.

9. Sono consentiti corpi staccati di edifici di abitazione come cucine, soggiorni, studi, taverne che ne costituiscono *dependance*, ma che non sono conteggiabili nei minimi previsti per la costituzione dell'unità immobiliare, come previsto dal precedente comma.

10. Le caratteristiche delle abitazioni dovranno seguire le seguenti prescrizioni funzionali ed avere le seguenti caratteristiche:

- in luogo della cucina potrà essere realizzato nel locale soggiorno un angolo cottura con dimensione minima di mq.6 da sommarsi alla dimensione minima del vano stesso;
- dove consentito dagli strumenti di pianificazione territoriale le unità immobiliari di abitazione potranno essere costituite in forma di monolocale, la cui superficie non potrà essere inferiore a quanto previsto nel presente articolo, distinguendo il locale destinato a servizio igienico, che dovrà prevedere un locale di filtro antibagno;
- il servizio igienico non potrà avere accesso diretto dal locale soggiorno;
- l'insieme di due vani potrà essere considerato vano unico quando saranno collegati da una adeguata apertura, la cui dimensione minime non potrà essere inferiore a mq 4,00;
- i locali garage e accessori, fatto salvo quanto previsto dalle normative di sicurezza e antincendio, potranno avere accesso diretto alle abitazioni, ma dovranno essere opportunamente disimpegnati dai locali principali;
- I locali interrati o seminterrati potranno essere realizzati solo a condizione che il loro utilizzo sia solo quale accessorio dell'unità principale. Le autorimesse interrate e seminterrate dovranno avere idonea rampa di accesso con pendenza non superiore al 20% ed adeguata area di manovra in uscita, che non potrà attestare direttamente sulla viabilità pubblica.

11. I locali autorimessa, connessi con qualsiasi destinazione di uso, dovranno essere facilmente raggiungibili con gli automezzi, avere adeguata porta di accesso ed avere una configurazione tale da inscrivere almeno uno stallone minimo ed accessibile di 2,50 x 5,00m per ogni automezzo per il quale è dimensionato.

12. Per interventi di nuova edificazione, ristrutturazione ricostruttiva e sostituzione edilizia, Ogni locale di abitazione compreso i vani accessori, deve essere opportunamente isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno 30 cm, ovvero essere dotati di isolamento dei solai che dovranno essere aerati con bocchette di ventilazione con superficie totale non inferiore ad 1/100 delle superfici del vespaio. Ai fini di mitigare l'effetto di fenomeni di allagamento, i vani abitabili dovranno essere posti ad una quota minima di 10 cm sopra al piano di campagna o del livello stradale. L'extra spessore per dotare l'edificio dello standard minimo di sicurezza per la salvaguardia da allagamenti dei piani terra non sarà conteggiato nelle altezze del fabbricato, come definite dal regolamento regionale di unificazione dei parametri. Il piano di riferimento sarà così riferito all'estradosso del primo solaio. La parte non conteggiata ai fini dell'altezza del fabbricato, realizzata per le finalità descritte, non potrà comunque superare 40cm dal piano di campagna.

13. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia determinanti cambio di destinazione di uso in residenziale, i locali interessati dovranno essere idoneamente isolati dal suolo con le medesime condizioni di cui al comma precedente. Al fine di garantire il recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere adottate misure

diverse, con la dimostrazione che siano comunque garantite le condizioni di salubrità degli ambienti ed adottate le misure ritenute opportune contro l'umidità ascendente. Nelle zone a rischio idraulico, come individuate dalle cartografie di piano, gli interventi ai piani terra dovranno assicurare condizioni di sicurezza contro i fenomeni di allagamento.

14. Le costruzioni residenziali dovranno di norma garantire i seguenti requisiti minimi per le altezze dei propri locali:

- a) m.2,70 per i locali di abitazione quali soggiorni, camere, cucine, studi, servizio igienico principale;
- b) m.2,40 per i locali accessori della residenza, quali ripostigli, locali di sgombero, servizi igienici secondari, porticati, androni di ingresso, autorimesse, corridoi e disimpegni e altri locali comunque denominati;
- c) m. 2,20 per le cantine, locali tecnici dove è prevista la presenza anche saltuaria di persone;
- d) m.2,20 per le altezze minime libere dei vani scala condominiali;
- e) m.2,40 per le altezze minime libere dei vani scala non condominiali.

In caso di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente riguardante un'unica unità immobiliare, il servizio igienico principale potrà avere altezza minima di m. 2,40.

Ai fini dell'applicazione dei requisiti del presente comma, per gli edifici esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento, è fatta salva la disciplina in materia derivante da fonte superiore.

15. Per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione ricostruttiva e sostituzione edilizia, ogni unità immobiliare diversa dall'abitazione deve essere comunque costituita da almeno un vano principale sia esso laboratorio o ufficio, un locale di servizio quale ripostiglio o locale di sgombero ed un servizio igienico, opportunamente connessi e disimpegnati, dimensionati secondo la normativa di settore vigente per i luoghi di lavoro o frequentati dal pubblico e comunque con le seguenti dimensioni minime:

- Laboratori, uffici, studi professionali, agenzie mq.14,00
- Ripostigli e locali di sgombero, archivi per complessivi mq9,00;
- servizio igienico principale mq 4,00.

ai fini della funzionalità i vani agibili dovranno essere conformati in modo da risultare inscrivibile un quadrato di almeno 3,00x3,00 libero da ingombri, setti murari o impedimenti alla loro fruizione. Ai fini delle dimensioni del vano si potranno considerare solo le parti con altezza superiore a m.2,00. Ogni unità immobiliare dovrà avere accesso distinto e disimpegnato.

16. Le costruzioni diverse dalla residenza, fatto salvo diverse disposizioni per gli edifici esistenti in forza di normativa di fonte superiore, dovranno garantire i seguenti requisiti minimi per le altezze dei propri locali:

- a) Per studi professionali, agenzie di commercio e consimili, ambulatori medici, sezioni direzionali di edifici produttivi, m.2,70
- b) m.3,00 per negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, laboratori scientifico-tecnici, officine meccaniche, laboratori industriali, di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive o per attività di ristorazione o commercio, laboratori di servizio, autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine dove vengono effettuate anche le riparazioni, lavaggi, controlli, vendite; magazzini, depositi, archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, locali per il culto, ogni locale equiparabile per entità e caratteristiche obiettive a queste fattispecie;
- c) i locali accessori delle attività di servizio connessi con le attività svolte nei locali di cui alla lettera precedente, m.2,40;
- d) m.2,70 per negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, laboratori informatici, cucine per attività di ristorazione o commercio, laboratori di servizio, magazzini, depositi, archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, locali per il culto, ogni locale equiparabile per entità e caratteristiche obiettive a queste fattispecie se ubicati in zone omogenee "A" secondo le definizioni del DM 1444/1968 o ad essa assimilate o in edifici di carattere storico, nonché per le attività già insediate ed esistenti;

Dovranno comunque essere garantiti tutti i requisiti contenuti negli indirizzi tecnici di igiene edilizi per i locali e gli ambienti di lavoro emanati dalla regione Toscana, quali quelli della delibera della giunta regionale n. 211 del 28.02.2022 e successive eventuali modifiche ed integrazioni.

17. Le altezze dei singoli vani si misurano al netto tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio; qualora la conformazione del vano non sia lineare, dovrà essere fatta la media ponderata delle altezze; in ogni caso nei vani agibili non potranno essere considerate le parti con altezza inferiore a m 2,00. In presenza di solaio con struttura

in legno o travatura a vista, l'altezza ha come riferimento il piano sopra la travatura dell'orditura principale, quando la superficie delle travi non supera 1/3 dell'intera superficie, nel qual caso si prende a riferimento l'intradosso dell'orditura principale.

18. Si potrà derogare dalle disposizioni del presente articolo nel caso di interventi di ristrutturazioni edilizia conservativa e manutenzione straordinaria che riguardino immobili con condizioni già consolidate all'entrata in vigore del presente regolamento edilizio, a condizione che gli interventi non peggiorino i parametri previsti e le condizioni preesistenti in ogni singolo vano. Questa disposizione non è applicabile in caso di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e sostituzione edilizia.

19. Per gli edifici produttivi sono ammissibili deroghe alle norme del presente capo se impartite dall'AUSL o contenute in un parere della stessa Azienda riferito all'intera attività insediata nell'immobile, ovvero dalle autorità competenti per la salvaguardia della sicurezza nei luoghi di lavoro.

20. Per unità immobiliari sviluppate su più piani, il collegamento deve essere garantito con la realizzazione di scale di collegamento aventi le seguenti caratteristiche:

- La somma dell'alzata moltiplicata per due e della pedata deve essere almeno di 64 cm, con l'alzata non superiore a 18 cm e pedata non inferiore di cm.25 ed avere andamento costante di pendenza, pedata ed alzata;
- ogni rampa di scale esterna o che congiunge internamente dislivelli superiori a 3,50 m non può avere più di 12 alzate senza essere interrotta da un pianerottolo di estensione non inferiore alla larghezza della scala stessa, sul quale può essere previsto un massimo di due gradini a ventaglio;
- ogni pianerottolo interposto in una rampa di scale non può avere dimensioni inferiori alla larghezza della scala stessa; possono essere previsti fino ad un massimo di due gradini a ventaglio, se questi hanno dimensioni inferiori a poter inscrivere un gradino di cui al punto successivo;
- la larghezza delle scale di collegamento tra vani agibili non può essere inferiore a 100 cm mentre per quelle condominiali il gradino delle scale di collegamento tra unità immobiliari non può essere realizzato di dimensione inferiore a 120 cm.;
- le scale di collegamento tra vani principali e vani accessori, compreso i soppalchi, possono essere realizzate con dimensioni inferiori, senza la necessità di pianerottoli e con la possibilità di installazione anche di tipologia "a chiocciola";
- devono avere adeguati parapetti alti almeno 100 cm dal piano della pedata e dotati di corrimano;
- le scale di locali ed esercizi aperti al pubblico non devono avere larghezza inferiore di 120 cm, ogni 12 alzate le rampe devono essere intervallate da un pianerottolo privo di gradini a ventaglio, della larghezza pari alla rampa stessa;
- ogni 400mq di superficie di calpestio di singole unità immobiliari, dovrà essere prevista ulteriore rampa di scale per il collegamento dei piani che la costituiscono;
- i piccoli dislivelli tra vani delle stesse unità immobiliari possono essere superati con gradini aventi le stesse caratteristiche minime previste nel presente elenco, nel caso di attività aperte al pubblico la loro presenza dovrà essere evidenziata, con la segnaletica prevista per il superamento delle barriere architettoniche e con il cambio di colore o del materiale rispetto alla superficie pavimentata, tale da aumentarne la percezione visiva;
- sono concesse deroghe per i fabbricati di carattere storico o ubicati in area storica dove per verificate motivazioni tecniche o di salvaguardia del patrimonio storico, non sia consentito il rispetto delle condizioni elencate.

Nel caso di opere riguardanti edifici esistenti, contenute nella ristrutturazione conservativa, potranno essere mantenute le condizioni di realizzazione delle scale preesistenti che gli interventi non potranno alterare in modo peggiorativo. Nell'osservanza delle condizioni per la realizzazione delle scale è fatto salvo le dimostrate condizioni di natura tecnica di salvaguardia della sicurezza e di rispetto della normativa antisismica e di superamento delle barriere architettoniche.

21. L'installazione di ascensori dovrà essere prevista qualora il fabbricato sia costituito da unità immobiliari condominiali con dislivelli superiori a due pian fuori terra di superfici agibili; I vani ascensori, fatta salva la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, dovranno essere comunque facilmente accessibili con percorsi privi di ostacoli e presentare aree di sbarco non inferiore a cm.150x150.

22. Ai fini della sicurezza anticaduta accidentale nell'utilizzo degli immobili:

- I terrazzi, i balconi, le sporgenze e tutti i dislivelli con affacci superiori a 50cm posti anche nelle pertinenze dell'edificio, dovranno essere dotati di parapetto di protezione anticaduta con altezza minima di 100 cm., non devono essere attraversabili da una sfera che abbia il diametro inferiore a cm 10 e non avere ringhiere, paratie orizzontali o parti che le rendano arrampicabili. Dovranno essere saldamente fissati alle strutture dell'edificio, garantendo anche carichi di spinta dovuti ad urti accidentali;
- per le finestre o le parti fisse delle porte finestre posti oltre i piani superiori al piano terra, i davanzali dovranno avere un'altezza non inferiore a 90cm; le porte finestre ai piani superiori al piano terra che siano apribili per intero dovranno avere idonea ringhiera di sicurezza di 100cm con le caratteristiche previste per quelle dei terrazzi;
- i sistemi di protezione posti nelle aree esterne ai piani terra o nelle resede dei fabbricati dovranno essere progettati in modo da non creare incremento di rischi da allagamento, limitare il deflusso delle acque o creare fenomeni di dissesto o pericolo.

23. In ogni caso la realizzazione delle scale, sei servizi igienici, dei sistemi di protezione anticaduta da realizzarsi con le prescrizioni previste dal presente articolo, dovranno essere realizzati considerando la necessità dell'adattabilità ai sistemi per il superamento delle barriere architettoniche per persone con ridotta capacità motoria, là dove non sia prescritta direttamente per la specifica destinazione di uso la visitabilità o l'accessibilità alle unità immobiliari.

24. Nei locali dove vengono inseriti i soppalchi, questi se sono dimensionati sotto 1/3 del locale dove sono realizzati, la parte sottostante può essere considerata nell'originaria destinazione di uso anche riducendo l'altezza di quest'area per un limite di altezza minima di 2,40m per le abitazioni, purché rimanga aperta per l'intero sviluppo del soppalco stesso. La parte soppalcata se presenta affacci, questi dovranno essere adeguatamente protetti da balaustra alta almeno 1,00m e potranno essere raggiunti da una scala a chiocciola solo se il resto dell'unità immobiliare ha la dotazione minima dei vani previsti secondo il presente articolo. Il soppalco realizzato meramente per uso magazzino può avere altezza media contenuta in 2,20, mentre per altezze inferiori non saranno considerati aree accessibili in via permanente e pertanto non sarà giustificata la presenza di scale fisse. Qualora il soppalco superi 1/3 della superficie calpestabile del vano dove è inserito, questo andrà considerato come un nuovo piano a tutti gli effetti.

25. Relativamente alle prescrizioni del presente articolo, sono fatte salve eventuali deroghe impartite dalle autorità competenti per comprovate esigenze relative ai fabbricati produttivi riguardo la loro funzionalità, dove saranno comunque certificate le norme di sicurezza, nonché per i fabbricati di interesse storico artistico e monumentale per i quali siano stati espressi i pareri degli enti preposti alla tutela dei vincoli. Per le attività connesse con la destinazione turistico ricettiva le dimensioni e la fruizione degli immobili sono soggette all'osservanza delle normative di settore, con il minimo di dimensionamento dei vani relativo a quanto previsto per le civili abitazioni.

Art. 31 - Distanze minime tra edifici e dai confini

1. Le distanze nelle costruzioni sono definite dalla Legge, dal Codice Civile e dal presente regolamento, oltre dagli strumenti di pianificazione territoriale o piani urbanistici particolari. Le distanze sono da intendersi di un fabbricato o manufatto edilizio rispetto ad un confine di riferimento delimitante altre proprietà private, confini stradali, confini di aree demaniali o comunque pubbliche, da area delimitata in forza di Legge o regolamento ai fini della tutela di un vincolo o della destinazione di uso urbanistico dell'area stessa, ovvero le distanze che riguardano fabbricati o complessi edilizi.

2. Le distanze sono misurate dall'impronta a terra delle superfici del fabbricato, al netto di balconi e terrazzi aggettanti per meno di m.1,50, per i quali conterà l'impronta dell'eccedenza di tale misura, determinata dal filo esterno delle pareti o delimitazioni perimetrali dell'edificio o manufatto edilizio, al lordo di spazi praticabili aperti quali portici, porticati, verande e consimili. Le distanze si misurano con la lunghezza del segmento minimo che congiunge un edificio dal confine o fabbricato di riferimento.

3. Ogni punto della sagoma di un edificio o manufatto edilizio, determinata secondo il presente articolo, deve rispettare le distanze prescritte. Il riferimento alla sagoma ai fini del rispetto delle distanze rileva ai soli fini edilizi ed urbanistici e non è da considerare per il rispetto di diritti di terzi.

4. Le distanze prescritte dal piano operativo comunale nelle relative norme tecniche di attuazione, quelle prescritte nei piani attuativi particolari e nei progetti unitari convenzionati ed hanno prevalenza sulle norme previste dal presente regolamento, quando ne risultano in contrasto.

5. Fatto salvo diverse disposizioni previste nei casi di cui al comma precedente, per costruzioni sottoposte a permesso di costruire convenzionato, in tutti gli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione ricostruttiva e nuova edificazione, nonché negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifica della sagoma preesistente, dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime e prescrizioni:

a) tra fabbricati:

- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- La distanza minima di cui al punto precedente è aumentata all'altezza dell'edificio più alto dei due edifici antistanti quando per almeno uno di questi sia superiore a m10,00;
- m. 3,00 tra fronti di edifici quando non si fronteggiano, su entrambi i lati, pareti finestrate;
- nelle rientranze dello stesso edificio sono ammesse distanze inferiori di 10,00 m tra pareti finestrate quando queste abbiano un rapporto tra lato maggiore e la profondità non inferiore al 50%.
- È ammessa la realizzazione di costruzioni in aderenza, nel rispetto di quanto consentito nel codice civile.
- Per i fabbricati realizzati nell'ambito di piani attuativi, di lottizzazione o di recupero o comunque planivolumetrici convenzionati, ancorché decaduti, dovrà essere mantenuta la prescrizione della distanza tra fabbricati come in essi prescritta, nel caso di nuove edificazioni ed ampliamenti, là dove non indicato diversamente nella normativa vigente.

Ai fini dell'applicazione delle presenti prescrizioni per finestre si intendono sia le luci che le vedute come descritte dal Codice Civile. La parete finestrata si intende quando contiene almeno un'apertura riferibile alla definizione di finestra, di porta, di portafinestra o affacci quali quelli di balconi e terrazzi. Una parete è da intendersi autonoma da un'altra, ai fini dell'applicazione delle norme relative a questo articolo, quanto si ha un arretramento di almeno 50 cm dal filo da un'altra parete.

b) dai confini:

- m. 5,00 da tutti i confini di proprietà, sia essa pubblica che privata nel caso di nuove edificazioni, ristrutturazioni ricostruttive, sostituzione edilizia;
- superiore a 5,00 m quando l'edificio di riferimento, in costruzione o ricostruzione abbia altezza superiore a 10,00 m. In questo caso la distanza deve essere pari all'altezza dell'edificio meno 5,00 m.;
- Per costruzioni temporanee, le piscine pertinenziali, per elementi di arredo per la fruizione degli spazi esterni dei fabbricati, per campi destinati ad attività sportiva e ricreativa, nonché per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori di edifici esistenti o costruzioni in aderenza, devono essere rispettate le distanze minime del codice civile.
- 5,00 m. tra fabbricati insistenti su aree omogenee A, B, C, D e i limiti di aree omogenee F come definite dal DM 1444/1968, o qualsiasi area pubblica, soggetta ad esproprio, o alle strade pubbliche di progetto in zona urbanizzata;
- 1,50 m per volumi completamente interrati di nuova realizzazione; è ammessa la possibilità di realizzazione fino al limite di confine di proprietà per la realizzazione di locali completamente interrati da realizzare nell'ambito della superficie coperta di fabbricati preesistenti e nel caso della realizzazione di spazi di accesso e manovra, oltre a scannafossi e alle realizzazioni in aderenza;
- 1,50 m per gli impianti di energia rinnovabile quali i pannelli solari termici, fotovoltaici e strutture di *minieolico*, a condizione che non si creino limitazioni di godibilità del fondo o degli immobili finitimi;
- non rileva ai fini della distanza dai confini la costruzione in sopraelevazione di porzioni di edifici sul limite di proprietà;
- Nelle aree di pertinenza di fabbricati realizzati nell'ambito di piani attuativi, di recupero o planivolumetrici convenzionati, ancorché decaduti, dovrà essere osservata la distanza dai confini come in essi prescritto, nel caso di nuove edificazioni ed ampliamenti, là dove non indicato diversamente nella normativa vigente.
- È ammessa la realizzazione di costruzioni sul confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle di cui al presente articolo sottoscrivendo tra le parti atto pubblico da registrarsi e trascriversi alla conservatoria dei registri immobiliari.
- non si hanno limitazione per l'applicazione delle distanze dei fabbricati dai confini di più proprietà se l'invio della pratica edilizia è da parte di più soggetti proprietari che costituiscano "ditta" unica rispetto alle altre proprietà limitrofe. In questo caso, trattandosi di una unica proprietà ai fini del

procedimento edilizio, non sarà richiesto l'atto pubblico di assenso per le costruzioni sui confini di proprietà della stessa "ditta".

- le prescrizioni per le distanze dai confini sono fatte salve per eventuali allineamenti impartiti con prescrizioni tecniche contenute nel titolo abilitativo;

6. Fatto salvo diverse disposizioni nei casi previsti al comma precedente o sottoposti a permesso di costruire convenzionato, al fine di favorire il processo di riqualificazione del tessuto urbano e del patrimonio edilizio esistente, è consentita la deroga al DM 1444/1968 prevista dalle norme regionali per il governo del territorio per i soli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva anche parziale e quelli di sostituzione edilizia, relativi ad edifici che presentino già e legittimamente una distanza inferiore a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. In questi casi l'edificio o parte di esso ricostruito potrà mantenere la distanza inferiore ai dieci metri prescritti, purché non inferiore a quella preesistente e senza creare nessun aggravio rispetto alla situazione consolidata.

7. Gli ampliamenti *una tantum* previsti dagli strumenti di pianificazione territoriali, salvo diverse indicazioni, devono comunque rispettare le distanze minime previste dal Codice Civile di m. 1,50 dai confini e 3,00 m. dai fabbricati, fermo restando il rispetto della distanza tra pareti finestrate disciplinato nei commi precedenti del presente articolo.

8. È concessa la deroga alle distanze dai confini per la realizzazione di strutture antincendio quali le scale di emergenza scoperte, fino a m.1,50 dai confini e 3,00 m. dai fabbricati.

9. In applicazione delle prescrizioni sulle distanze in genere, previste dal presente articolo, eventuali congiunzioni tra edifici contigui attraverso ampliamenti quali loggiati o connessioni volumetriche, potranno configurare un organismo unitario anche se di proprietà distinte.

10. Nei casi e nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata non rilevano ai fini delle distanze dai confini gli extraspessori realizzati sugli edifici esistenti per la realizzazione di cappotti termici, piccoli volumi tecnici quali ripari per il solo alloggio di apparecchiature tecnologiche e contatori, canne fumarie, tubazioni per impianti o dello smaltimento delle acque meteoriche.

11. La distanza minima dalle strade pubbliche, di interesse pubblico e vicinali è stabilita dal codice della strada vigente e dal suo regolamento di attuazione. Nei casi di strade classificate di tipo E ed F, all'interno dei centri abitati, per la realizzazione o ricostruzione di recinzione di qualsiasi natura, dovrà essere rispettata la distanza di m 1,50 dal fronte stradale, fatto salvo eventuali allineamenti preesistenti o dimostrate impossibilità tecniche realizzative.

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

13. La distanza da rispettare per la realizzazione di ricoveri di animali da cortile e piccole stalle per uso amatoriale, dovrà essere non inferiore di m 50,00 da edifici di altra proprietà. L'insediamento di nuove attività di allevamento animali connesse con l'attività agricola, dovranno rispettare, oltre quanto previsto al periodo precedente, anche la distanza minima di ml. 500,00 dal limite urbanizzato indicato sul piano operativo comunale. Le eccezioni a quanto impartito possono essere consentite dall'Azienda U.S.L. competente sulle singole proposte di progetto.

Art. 32 - Dotazioni impiantistiche e volumi tecnici

1. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento al fine di garantirne l'utilizzo confortevole, salubre e con comfort abitativo per le residenze, ovvero sia garantibile una temperatura interna non inferiore a 18° per tutti i locali agibili durante la stagione invernale. Nel caso di edifici esistenti, per i quali vengono utilizzati mezzi occasionali di riscaldamento (stufe, termosifoni elettrici, ecc.) dovranno adeguare la condizione di climatizzazione quando subiscono interventi che eccedono la manutenzione ordinaria.

2. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o già esistente, di qualsiasi destinazione di uso funzionale, deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali agibili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni utente dell'immobile. Oltre che dall'acquedotto pubblico, l'acqua può essere prelevata da falde freatiche o profonde; in tal caso l'utilizzo delle falde deve essere autorizzato dai competenti organi previa opportuni accertamenti e dopo avere acquisito i necessari pareri ed effettuate le opportune analisi. Pertanto, nel caso in cui l'approvvigionamento avvenga da pozzo privato dovrà essere dimostrata la potabilità dell'acqua prima dell'utilizzo. In nessun caso le acque reperite privatamente potranno essere immesse nella rete pubblica.

3. Ogni unità immobiliare dovrà essere allacciata secondo i disciplinari del gestore unico, alla rete di smaltimento dei reflui. Qualora l'area di riferimento sia in carenza della rete fognaria o ne sia sprovvista, in coerenza con la normativa ambientale dovrà essere previsto idoneo sistema di smaltimento dei reflui in ambiente fino all'adeguamento della rete pubblica e per il quale dovrà essere richiesta l'autorizzazione amministrativa al Comune.

4. Al fine di garantire la regolare erogazione dell'acqua a tutti i piani dell'edificio e il corretto convogliamento dei reflui verso il recapito finale, sia esso pubblico che autonomo, gli edifici potranno essere dotati di impianti meccanici privati, da realizzarsi a cura e spese del proprio conduttore.

5. Ogni edificio dovrà essere allacciato comunque alla rete pubblica di distribuzione elettrica, fatto salvo i casi in cui il fabbisogno elettrico sia dimostrato e garantito mediante l'uso di fonti rinnovabili o assimilate per tutto il periodo dell'anno e durante tutta la giornata.

6. In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, i locali dove vengano installate apparecchiature a fiamma libera (generatori di calore, boiler, piani di cottura e simili) devono essere dotati, oltre che delle aperture di ventilazione naturale prescritte dal presente regolamento, di ulteriori aperture dirette verso l'esterno in conformità alla norma UNI-CIG 7129 ed alle eventuali ulteriori prescrizioni della normativa tecnica di settore vigente.

7. I Locali totalmente interrati o seminterrati posti ad una quota inferiore al piano di campagna di accesso agli stessi, dovranno essere dotati di sistemi di convogliamento delle acque e/o pompe con impianto elettrico di emergenza che ne garantiscano lo scarico in caso di allagamenti.

8. Al fine di garantire l'adeguata dotazione tecnologica di un edificio, sia esso per abitazione che produttivo, potranno essere realizzati i volumi tecnici con le seguenti caratteristiche:

- avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo o di utilizzo degli edifici;
- essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione, realizzabile nei limiti della normativa così come definiti dagli strumenti di pianificazione urbanistica.

9. Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso per le operazioni di manutenzioni di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio all'estetica dell'insieme architettonico degli edifici o crearne verso le proprietà confinanti, verso le quali non dovranno influenzare il loro comfort ambientale.

Art. 33 - Specifiche aeroilluminanti

1. Tutti i locali che prevedono la presenza di persone devono essere dotati di aperture verso l'esterno, che ne garantiscano l'illuminazione diurna naturale e diretta, nonché il necessario ricambio d'aria.

2. Le aperture che garantiscono la necessaria illuminazione e aerazione non potranno avere verso l'esterno nessun tipo di chiusura con verande se prospicienti portici o terrazze chiuse, loggiati di profondità pari a quella del vano di riferimento o comunque tutto ciò che non garantisca il soddisfacimento dei requisiti del DM 5.07.1975 per i locali di abitazione e per ogni locale anche produttivo, commerciale, direzionale che preveda la presenza costante di persone. L'ampiezza delle aperture verso l'esterno deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. Per gli edifici produttivi è fatta salva la garanzia dei requisiti minimi previsti dalla normativa di settore in merito all'igiene degli ambienti di lavoro e dei processi produttivi.

3. Per soddisfare i requisiti di cui ai commi 1 e 2, ogni locale di abitazione, quali cucine, soggiorni, camere, studi privati ed almeno un servizio igienico, dovrà avere garantita illuminazione e aerazione naturale e diretta dall'esterno, con un rapporto aeroilluminante minimo tra aperture e superficie del vano di riferimento di almeno 1/8, ridotto ad 1/12 per i locali di sgombero, ovvero quei locali che non sono destinati all'utilizzo costante con la permanenza delle persone. Per i servizi igienici secondari dovrà essere garantita idonea aerazione meccanica per il ricambio d'aria. I servizi igienici preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, privi di illuminazione ed aerazione naturale, saranno considerati comunque idonei, negli interventi determinanti il cambio di destinazione di uso.

4. Concorrono al rapporto aeroilluminante le superfici delle porte e delle finestre apribili direttamente sull'esterno, a cui si possono sommare i portoncini di ingresso se dotati di parti vetrate che garantiscono l'illuminazione naturale ed i lucernari apribili. Ai fini della determinazione dell'apertura da considerare per il

rapporto aeroilluminante, si considera l'apertura nelle murature perimetrali che contengono l'infisso, se di tipo tradizionale la cui parte non apribile sia il solo controtelaio realizzato per la sola installazione e sostegno della parte apribile dell'infisso. Le superfici dei vani da considerare sono quelle *calpestabili o di pavimento* al netto delle murature, degli sginci, dei vani alloggio dei radiatori e delle nicchie non significative nelle murature.

5. Il rapporto aeroilluminante di 1/8 per soddisfare i requisiti di cui al comma 2 del presente articolo, deve essere garantito nei locali con destinazione di uso produttiva e commerciale quali studi, ambulatori medici, gabinetti di analisi, attività direzionale e artigianali di servizio. Per i seguenti locali dovrà essere garantito il seguente rapporto aeroilluminante, determinato come ai commi precedenti:

- 1/8 ambienti di lavoro, negozi e laboratori fino a 100 mq.;
- 1/16 per ambienti di lavoro e negozi e laboratori con superficie superiore a 100 mq.
- per superfici maggiori rispetto ai punti precedenti o per deroga derivanti da particolari esigenze, il rapporto aeroilluminante e le condizioni di illuminazione e ricambio d'aria sono impartite dall'ASL nel competente parere tecnico, deve essere comunque garantito il ricambio d'aria secondo le norme UNI EN 16798.
- 1/12 per i *locali di sgombero*, ovvero quei locali che non sono destinati all'utilizzo costante con la permanenza delle persone.

6. Nei locali aperti al pubblico e destinati ad esposizione e vendita, su parere dell'Azienda USL competente per territorio, possono essere autorizzate aree sprovviste di illuminazione e areazione naturali, purché vengano installati idonei sistemi di areazione e illuminazione artificiali.

7. Nel caso in cui un locale risulta soppalcato, nella determinazione delle superfici dei rapporti aeroilluminanti la superficie da considerare è quella comprensiva del soppalco se questo avrà le condizioni di dimensione riferibili ai locali agibili aventi le condizioni di cui al precedente articolo 30, con riferimento alla natura dei soppalchi.

8. Nel caso di interventi di ristrutturazioni edilizia conservativa, manutenzione straordinaria con modifica delle disposizioni dei vani interni o l'utilizzo di unità immobiliari con vani agibili che non raggiungono il rapporto aeroilluminante previsto ai commi precedenti del presente articolo, le trasformazioni dovranno garantire per ogni singolo vano almeno il rapporto aeroilluminante precedente e non peggiorarne le condizioni in ogni singolo vano. Questa disposizione non è applicabile in caso di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e nelle sostituzioni edilizie.

9. Fatte salve le condizioni di cui al comma precedente, con la finalità del recupero e mantenimento del patrimonio edilizio esistente, la conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici esistenti, ancorché sottoposti ad interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, può essere ammessa quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del fabbricato di pregio storico come definito nello strumento di pianificazione territoriale. La deroga sarà rilasciata previo parere ASL ed esclusivamente per edifici di civile abitazione ubicati in area urbana storica o ad essa assimilata o in territorio rurale per gli edifici classificati. Per i locali agibili dovrà essere garantito in ogni caso il rapporto aeroilluminante minimo di 1/14.

10. Per i requisiti relativi agli ambienti di lavoro, in aggiunta ai parametri sopra riportati, è comunque vincolante e prevalente il contenuto degli indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro della delibera della giunta della Regione Toscana n. 211 del 28 febbraio 2022 e dalle specifiche norme di settore e loro modifiche ed integrazioni successive.

Art. 34 - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti

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

2. Per garantire la qualità ambientale urbana dovranno comunque essere garantiti livelli di salubrità delle aree edificabili ed edificate, ed in particolare:

- nel caso di terreni umidi, dove frequentemente si manifestano impaludamenti e acquitrini, la progettazione dovrà tener conto di un efficace sistema di drenaggio, senza influenzare le aree limitrofe ed evitando che le acque più superficiali della falda possano danneggiare le opere

interrate e le fondazioni degli edifici, con soluzioni tecnologiche efficaci per evitare i fenomeni di umidità ascendente per capillarità, compreso per i vani interrati e seminterrati;

- È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri. Tali aree possono essere risanate attraverso il piano di caratterizzazione, da attuarsi prima della presentazione dei progetti di trasformazione.

3. Ai fini della riduzione dei consumi idrici, per le nuove edificazioni e comunque in tutti gli interventi di edilizia convenzionata, dovrà essere prevista la realizzazione di idonee cisterne di recupero delle acque meteoriche, opportunamente desolate e declorate al fine del consumo irriguo delle aree di pertinenza degli edifici. Tali cisterne potranno essere utilizzate quale complemento del sistema antincendio degli edifici produttivi, nel qual caso dovranno essere previsti nel progetto presentato all'autorità competente.

4. Negli edifici produttivi dovrà essere prevista idonea rete di drenaggio delle acque meteoriche, con pozzetti desolatori relativi alla parte produttiva dei piazzali e dei parcheggi cumulativi. Il dimensionamento delle opere di drenaggio, prevedendo anche canali e vasi ed aree di espansione, al fine di raccogliere oltre a tutte le acque meteoriche, anche quelle straordinarie provenienti dai sistemi antincendio in funzione nei casi di emergenza, scongiurando fenomeni anche straordinari di allagamento di proprietà finitime di terzi o aree pubbliche.

5. Nelle zone dove sono previste aree di drenaggio o aree permeabili, come previsto dalla normativa vigente, non potranno essere previste le zone di raccolta dei rifiuti sia civili che industriali. Tali aree dovranno essere lavabili e dovranno mantenere il livello di manutenzione ottimale, evitando in ogni modo la contaminazione di terreni vergini.

Art. 35 - Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni

1. I fabbricati dovranno garantire i requisiti di adattabilità, visitabilità e accessibilità con i requisiti previsti dalla normativa vigente, a seconda della loro destinazione di uso funzionale esistente o di progetto. In particolare, dovrà essere osservata la normativa nazionale con particolare riferimento alla L.13/1989 e del DM 236/1989 di cui ne è l'attuazione, oltre alla normativa di settore regionale, quale il regolamento 41/R/2009 e loro modifiche ed integrazioni, oltre che il decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503 per gli edifici, spazi e servizi pubblici. Ogni progetto di trasformazione degli immobili dovrà contenere la valutazione di tale normativa o specificare i casi della sua esclusione.

2. Nella conduzione degli immobili dovranno essere garantiti gli standard di sicurezza previsti dalla normativa vigente in materia, dovrà comunque essere garantito:

- il riparo da accessi occasionali alle condotte ed ai rubinetti della fornitura del gas, i quali dovranno essere idoneamente riparati e non accessibili da terzi o dai bambini;
- Le condutture elettriche e le loro connessioni non dovranno in nessun caso essere scoperte, i relativi contatori dovranno essere riparati e non accessibili da terzi ed opportunamente isolati;

3. Ogni edificio dovrà essere realizzato o trasformato prevedendo idonee misure, previste anche dal presente regolamento, atte a scongiurare infortuni nella conduzione ed utilizzo dello stesso e con particolare riferimento alle cadute dall'alto, agli urti ed alla garanzia della fluida fruizione di ogni spazio agibile.

Art. 36 - Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, della accessibilità, rispetto ai parametri cogenti

1. Gli incentivi concessi per le modalità di intervento finalizzate all'innalzamento della sostenibilità energetica ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, della accessibilità rispetto ai parametri cogenti, sono contenuti negli strumenti di pianificazione urbanistica, nei piani particolari e nei progetti convenzionati, quando non sono determinati dalla normativa vigente in materia dalle fonti di carattere superiori al presente regolamento, o dai provvedimenti che in via eccezionale vorrà promuovere il Comune.

Art. 37 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.

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

2. Per quanto attiene la misurazione delle concentrazioni di Radon e le indicazioni costruttive da adottare

per la prevenzione dall'esposizione al gas è fatto espresso riferimento a quanto impartito dall'A.R.P.A. Toscana.

3. Indipendentemente dalle caratteristiche geologiche dell'area di insediamento dell'edificio, costituiscono prescrizioni per le nuove edificazioni di edifici residenziali o che prevedono luoghi di lavoro con permanenza continuativa delle persone, i sistemi per ridurre il livello di radiazione naturale da gas Radon e consistono:

- Depressurizzare il suolo, realizzando sotto o accanto la superficie dell'edificio un pozzetto per la raccolta del radon, collegato a un ventilatore. In questo modo, si crea una depressione che raccoglie il gas e lo espelle nell'aria esterna all'edificio;
- Pressurizzazione dell'edificio: aumentando la pressione interna, si può contrastare la risalita del radon dal suolo;
- Aumentare il ricambio di aria nei locali: L'immissione di aria esterna consente di abbassare la concentrazione di radon nel locale;
- Sigillare crepe o fessure presenti su pavimenti e/o pareti: l'eliminazione di crepe e fessure specie nei locali a diretto contatto con il suolo impedisce l'ingresso del radon nell'ambiente;
- Isolare il muro qualora il materiale da costruzione sia radon-emettitore. L'utilizzo di parati o vernici isolanti può essere un metodo efficace per ridurre l'"emanazione" di radon dalle pareti;
- Scelta di materiali certificati a bassa emissione di Radon.

4. Le azioni di risanamento, analogamente alle azioni per la protezione preventiva dei nuovi edifici, devono essere concepite in maniera da eliminare o almeno ridurre in modo significativo la risalita di radon nell'ambiente confinato dovuta alla depressione dei locali rispetto al suolo e/o all'infiltrazione del Radon attraverso pareti o pavimento:

- depressurizzazione dell'area sottostante l'edificio;
- generazione di una sovrappressione artificiale nell'edificio;
- espulsione mediante ventilazione dell'aria ricca di radon dai locali interrati;
- isolamenti e sigillatura.

Art. 38 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo, commerciale e dei luoghi di lavoro.

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

- umidità, di qualsivoglia origine e natura, assicurando che le murature siano intrinsecamente asciutte, anche da condensa interstiziale, ed il piano di calpestio sia isolato dal terreno mediante solaio, vespaio od idonea intercapedine aerati;
- escursione termica, garantendo altresì, per gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazione rilevante il rispetto della vigente normativa in materia di efficienza energetica ed utilizzo di fonti rinnovabili;
- fonti di rumore, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali;
- penetrazione di animali, curando che, a tale scopo tutte le aperture di aerazione siano opportunamente protette con griglie o altri dispositivi idonei, e che il sistema delle condutture e canalizzazioni sia realizzato e mantenuto a perfetta tenuta.

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

3. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici come indicato negli articoli precedenti ed i muri perimetrali portanti devono risultare salubri; quindi, tutte le murature devono risultare isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna. Al di sotto del piano di calpestio interno, anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e rimanere asciutti. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.

4. Il solaio dei locali, deve essere sempre posto a un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico qualora non esistano adeguati sistemi di sollevamento meccanico delle acque.

5. I locali di lavoro e quelli destinati alla presenza di persone quali i locali commerciali o direzionali, turistico ricettivi dove si svolga l'attività relativa alla destinazione di uso assegnata, devono essere opportunamente pavimentati con materiali lavabili, avere idonea intonacatura delle murature e tinteggiate con prodotti antimuffa e qualora le superfici siano a faccia vista dovranno essere opportunamente trattate con prodotti tipo siliconici per garantirne l'impermeabilità.

6. Le facciate esterne dei fabbricati quando non presentino soluzioni tecniche diverse dell'intonaco, dovranno essere opportunamente tinteggiate con un corretto inserimento dell'intorno ambientale ed essere osservati nel tempo i livelli manutentivi ottimali al fine di garantire oltre alla salubrità degli immobili, il decoro urbano.

7. I locali totalmente interrati possono essere utilizzati solo come "volumi tecnici" o spazi di parcheggio ove ritenuti ammissibili in base alla specifica normativa. In tal caso, e per quanto previsto ai commi precedenti, il titolare del titolo abilitativo edilizio dovrà, con specifico atto d'obbligo, rendere indenne l'Amministrazione Comunale e le società che gestiscono in qualsiasi regime pubblici servizi per conto dell'Ente, da qualsiasi danno ai locali derivante dal cattivo funzionamento delle infrastrutture di servizio con particolare riguardo alla rete idrica e a quella fognaria.

Art. 39 - Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.

1. Le sale da gioco, vista la loro particolarità ed impatto sociale e comunque gli esercizi con installazioni di apparecchiature da gioco di azzardo lecito e la raccolta delle scommesse, non potranno essere realizzate, né potranno essere adattate a tali scopi gli edifici esistenti se posti a distanza inferiore di 500m dalle scuole di ogni genere e grado, nonché dalle case di riposo e di cura per gli anziani, dai centri socio ricreativi, centri di culto.

2. La realizzazione delle sale da gioco e l'installazione di apparecchiature del gioco di azzardo lecito e la raccolta delle scommesse sono sottoposte alla disciplina regionale e nazionale in materia.

Capo II

Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Art. 40 - Strade, reti e opere di urbanizzazione.

1. I progetti delle strade, delle reti e delle opere di urbanizzazione, anche eseguiti con iniziativa privata, sono valutati e approvati da parte dell'area del Comune competente per la progettazione delle opere pubbliche. Le opere previste nei piani attuativi o convenzionati comunque denominati, devono rispettare tutte le prescrizioni previste per le opere realizzate direttamente dal Comune. Al fine di acquisire il parere o l'approvazione delle opere pubbliche di cui al precedente periodo, lo sportello unico dell'edilizia può avvalersi dell'istituto della Conferenza dei Servizi da convocarsi con le modalità previste dalla L.241/1990, invitando se ritenuto opportuno gli enti erogatori dei servizi coinvolti nel progetto per l'acquisizione dei pareri, nulla osta o atti di assenso necessari per la loro realizzazione.

2. Le strade di progetto, le reti e le opere di urbanizzazione contenute nei piani urbanistici particolari o convenzionati comunque denominati, in corso di realizzazione, dovranno essere eseguite in conformità alle modalità e nei tempi previsti dalla convenzione stipulata, per ogni modifica apportata anche quando non comporti la sospensione dei lavori, dovrà essere comunque richiesto il necessario parere al settore opere pubbliche del Comune.

3. Le opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito dei piani urbanistici, fino al loro collaudo e cessione al patrimonio comunale quando previsto, saranno mantenute a cura e spese dei proprietari e dovrà essere comunque garantito l'uso pubblico nei limiti di quanto previsto dalla convenzione stipulata.

4. Le strade extraurbane rurali, sia private, vicinali, vicinali di uso pubblico, sono da considerarsi patrimonio da salvaguardare. Nella viabilità rurale esistente o di progetto in ambito extraurbano saranno consentite opere di manutenzione che non alterino le caratteristiche esistenti e consolidate. È vietato l'utilizzo di conglomerati bituminosi, dovrà essere mantenuta la pavimentazione delle strade bianche sia esse vicinali che private ed in corrispondenza dei nuclei abitati potranno essere utilizzati materiali di origine naturale o miscelati stabilizzati, congrui con l'ambiente rurale.

5. Per le strade poderali e vicinali la cui esistenza è di oltre 50 anni dovrà essere garantito il passaggio pubblico quanto meno pedonale o ciclabile, fermo restando la salvaguardia dei terreni colti e delle proprietà private, per le quali le recinzioni e le restrizioni al passaggio sono consentite strettamente solo nell'ambito della loro pertinenza.

Art. 41 - Portici e sottopassaggi.

1. La dove nel territorio comunale siano presenti portici, porticati e sottopassaggi ad uso pubblico, o ne sia prevista la realizzazione, questi dovranno essere opportunamente mantenuti con decoro, garantire l'abbattimento delle barriere architettoniche come previsto per gli spazi di proprietà ed uso pubblico. Le proprietà potranno convenzionarsi con il Comune con atto registrato e trascritto per regolarne l'utilizzo e la conduzione.

Art. 42 - Piste ciclabili

1. Le piste ciclabili sono disciplinate dalla normativa specifica per la viabilità pubblica. La larghezza, quando non sia diversamente realizzabile per impossibilità tecnica, non dovrà essere inferiore a 2,50m.
2. I percorsi ciclabili e pedonali devono essere realizzati preferibilmente separati fra loro e dalle carreggiate stradali. Nei soli tratti extraurbani o di congiungimento extraurbano si potranno prevedere itinerari promiscui ciclo – pedonali di larghezza e caratteristiche tecniche e funzionali da individuare secondo gli studi di fattibilità.

Art. 43 - Aree a parcheggio

1. Le aree a parcheggio pubbliche sono indicate nel piano operativo comunale e costituiscono *standards* pubblici ai sensi del DM 1444/1968 e sono quelle riconosciute da atti pubblici quali convenzioni, accordi di vario titolo e genere, o deliberazioni di cui si è dotato il Comune nel tempo. Tali aree rivestono pertanto interesse pubblico per il loro uso e mantenimento.
2. Nelle aree a parcheggio che sono realizzate in fase di esecuzione di piani di lottizzazione, di recupero o piani particolareggiati e risultano tra le aree di cui al comma precedente per le quali non risulta ancora il passaggio al patrimonio comunale, devono essere garantiti comunque l'accesso e l'uso pubblico. L'amministrazione comunale in dette aree, riconosciuto l'interesse pubblico e per particolari e motivate esigenze, vi può implementare la dotazione della rete dei sottoservizi, dell'illuminazione pubblica, della segnaletica stradale orizzontale e verticale ed effettuare le opere di manutenzione del manto stradale.
3. Nelle aree destinate a parcheggi pubblici, con numero di posti auto superiore a 50 è previsto l'obbligo del trattamento delle acque di prima pioggia mediante installazione di pozzetti *desolatori* e la garanzia della loro costante manutenzione.
4. Nelle nuove aree destinate a parcheggio pubblico con stalli superiori alle 25 unità dovrà essere previsto almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici e ogni 100 posti dovrà essere garantito almeno un ulteriore punto di ricarica, fatto salvo ed in aggiunta a quanto previsto nel successivo art.65 oltre ad eventuali diverse disposizioni più restrittive derivanti dalla normativa sul commercio, o comunque da fonti di diritto superiori al presente regolamento.

Art. 44 - Piazze e aree pedonalizzate

1. Le piazze e aree pedonalizzate sono spazi prevalentemente aperti con attraversamento veicolare precluso, limitato e regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire. Possono ospitare chioschi, dehors, edicole e strutture per pubblici spettacoli e sono indicati nel piano operativo comunale quali *standards* (verde pubblico) ai sensi del DM 1444/1968.

Art. 45 - Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Tutte le strade di nuova realizzazione, con la previsione di apertura al transito veicolare pubblico, dovranno essere dotate di marciapiedi, la cui larghezza non potrà essere inferiore a m. 1,50, accessibili e fruibili dalle persone con ridotta capacità motoria e sensoriale, liberi da ostacoli di qualsivoglia natura. La presenza di arredi quali panchine, cestini per i rifiuti, cartelli informativi, dovranno essere collocati in apposite nicchie o in spazi dove la larghezza supera quella minima. Ad intervalli regolari dovranno essere previsti idonei attraversamenti pedonali opportunamente indicati dalla segnaletica verticale ed orizzontale prevista dal codice della strada.
2. Qualora per esplicite motivazioni tecniche non sia possibile garantire per tutto lo sviluppo del marciapiede la larghezza di 1,50 m, dovranno essere previste idonee aree di scambio ed essere garantita la sicurezza dei fruitori in ogni condizione. La superficie del marciapiede dovrà in ogni caso essere pavimentata con materiale antiscivolo.
3. I marciapiedi esistenti, realizzati antecedentemente l'entrata in vigore del presente regolamento, possono essere mantenuti nelle attuali condizioni fino alle opere di manutenzione straordinaria, spettanti ai frontisti qualora questi, ancorché vi sia garantito l'uso pubblico, risultino nella loro disponibilità. Qualora se ne preveda la demolizione e loro ricostruzione, dovranno essere realizzati conformemente a quanto previsto dal presente regolamento e dalla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 2.

Art. 46 - passi carrai ed uscite per autorimesse

1. I passi carrai possono essere garantiti con regolare autorizzazione per il divieto di sosta se realizzati per l'accesso a viali e aree destinate alla sosta di automezzi, in prossimità dei quali il marciapiede, se esistente, può essere a raso ovvero con scivoli con pendenza massima del 8%.
2. Le aperture sui muri di cinta per i passi carrai dovrà essere arretrata rispetto al filo stradale di uno

spazio sufficiente al fine disimpegnare la carreggiata dell'automezzo in manovra e comunque non inferiore a 5,00 m dal filo stradale. La disposizione è derogabile per motivate limitazioni per la godibilità dell'area di pertinenza del fabbricato o impossibilità tecnica, con l'installazione di aperture servoassistite dotate di comando a distanza, per le quali dovranno essere installati cartelli di avviso e indicatori luminosi che avvertano l'attivazione dell'automatismo.

3. In caso di rampe di accesso, queste non potranno attestare sull'apertura carrabile, ma avere un'area di svincolo di almeno 5,00 m. Per quelle esistenti a distanze inferiori dovranno essere previsti specchi stradali per garantire la sicurezza di innesto.

4. Per l'ingresso carrabile nelle proprietà dovrà essere garantito quanto previsto dal codice della strada e dal relativo regolamento attuativo.

Art. 47 - Chioschi/dehors su suolo pubblico

1. L'installazione di chioschi e dehors può essere autorizzata dal comune come utilizzo di suolo pubblico permanente o temporaneo. I dehors devono essere installati in prossimità delle attività commerciali che ne richiedono l'autorizzazione ed avere carattere stagionale, essere installati su piattaforme che li isolino dal suolo e non intralciare i passaggi pedonali e determinare la sussistenza di barriera architettonica ed in ogni caso non possono determinare passaggi inferiori di 1,50m.

2. I dehors e gli spazi commerciali all'aperto non possono occupare spazi a parcheggio già delimitati, se non autorizzati dall'Amministrazione comunale. Qualora siano posizionati in spazi interposti da strade o piazze aperte al pubblico passaggio rispetto all'attività principale, fatto salvo installazioni temporanee per eventi occasionali riconosciuti dal Comune, l'installazione dovrà essere autorizzata con il parere della polizia municipale, eventualmente con le dovute prescrizioni, al fine di salvaguardare la corretta applicazione del codice della strada vigente, con la finalità della sicurezza stradale, degli utenti e degli operatori.

3. Il Comune potrà dotarsi di un apposito regolamento al fine di garantire diverse soluzioni rispetto a quanto contenuto nel presente articolo e le modalità costruttive dei manufatti ivi trattati, con indicazione di materiali, coloriture, dotazioni tecnologiche annesse ecc...

Art. 48- Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni

1. Al fine di evitare servitù pubbliche di privati verso Enti o società erogatrici di servizi pubblici, dovranno essere evitate le installazioni di cavi in facciata, centraline, volumi tecnici, a meno che non ne sia dimostrata l'impossibilità tecnica alternativa.

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

Art. 49 - Aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto e sgambatura cani

1. Le aree per il gioco dei bambini e per il fitness sono attrezzate con manufatti preferibilmente realizzati in legno, acciaio o materiale derivante dal riciclo dei rifiuti, opportunamente trattati o verniciati con prodotti atossici e dovranno essere conformi alle norme in materia di sicurezza, la quale dovrà risultare certificata, insieme alle pavimentazioni anticaduta ed antiscivolo, quando realizzate.

2. Le installazioni per le finalità del presente articolo devono essere coerentemente inserite nel contesto urbano, essere adeguatamente recintate e comunque messe in sicurezza rispetto al traffico veicolare ed essere in aree illuminate. Dovranno essere apposti appositi cartelli informativi sulle modalità di utilizzo in sicurezza delle attrezzature per il fitness e dei giochi da bambini, le regole principali del parco, la capacità e le regole per l'accoglienza degli animali domestici in tali aree e gli eventuali orari di apertura e chiusura delle aree.

3. Nelle aree realizzate secondo i disposti del presente articolo, rientrano anche le aree riservate alla sgambatura dei cani, le quali dovranno essere realizzate con le medesime caratteristiche sopra descritte, essere idoneamente segnalate e recintate al fine di garantire l'incolumità degli utenti e degli animali, comprendendo idonei contenitori per le deiezioni solide raccolte. Il regolamento di utilizzo di queste particolari aree riservate, da adottare dall'amministrazione comunale in ambito di polizia urbana, dovrà essere esposto all'ingresso.

Art. 50- Servizi igienici pubblici

1. Possono essere installati manufatti ad uso servizi igienici pubblici nei parchi, all'interno di autorimesse pubbliche, lungo strade e all'interno di immobili in concessione a privati e negli impianti sportivi.

2. I servizi igienici pubblici possono essere a ossidazione chimica o allacciati alla pubblica fognatura, nel caso di servizi realizzati o esistenti nell'ambito di aree e immobili gestiti da convenzioni, questi saranno mantenuti a cura e spese dei gestori.

3. I servizi igienici pubblici dovranno avere una dotazione minima di tre locali, distinti per sesso e per persone con capacità motoria e sensoriale ridotta.

Art. 51 - Aree per il commercio ambulante e per gli spettacoli itineranti

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

2. Le aree destinate al commercio ambulante e per gli spettacoli itineranti, non potranno essere occupate dalle strutture ad essi correlati per un periodo superiore a sette giorni dall'evento o dal mercato per i quali sono stati montati, fatto salvo i regolamenti che determinano l'utilizzo di aree pubbliche a tali finalità.

Art. 52 - Recinzioni di spazi pubblici o di uso pubblico

1. Gli spazi pubblici o di uso pubblico sono preferibilmente privi di recinzioni, salvo che per ragioni di decoro ambientale, sicurezza o incolumità pubblica e nei casi di cui al precedente articolo 49 che tratta le aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto e le aree destinate alla sgambatura dei cani, nonché le aree scolastiche.

Art. 53 - Numerazione civica

1. La numerazione civica degli immobili è disciplinata dal D.P.R. n. 223/1989 "Approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente" e successive istruzioni ISTAT.

2. È fatto obbligo per ogni nuovo edificio inviare la richiesta di numerazione civica e di individuazione del nome della strada, qualora questa risulti di nuova realizzazione o comunque ambigua rispetto all'accesso dalla viabilità principale.

3. La richiesta di attribuzione di nuovi numeri civici o di modifica di civici esistenti è presentata presso il competente Ufficio Servizi Demografici e Statistica, che individua i termini e le modalità per l'assegnazione, in conformità all'apposito regolamento comunale vigente.

Capo III

Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 54 - Aree Verdi, pubbliche, private e alberi di alto fusto

1. La manutenzione del verde pubblico è gestita dal competente servizio comunale, salvo diversi accordi con parti private o in applicazione di accordi convenzionali. Per le operazioni di potatura è raccomandata la limitazione della tecnica della *capitozzatura* ai soli casi non altrimenti risolvibili, come ad esempio per i casi di gravi infestazioni non altrimenti risolvibili o per piante per cui, come unica alternativa, rimarrebbe l'abbattimento.

2. Per quanto riguarda le aree verdi private devono essere rispettate le disposizioni previste dalle normative sovraordinate (Legge forestale, Testo unico dei beni culturali e del paesaggio), essere mantenute in buono stato di manutenzione al fine di evitare la crescita incontrollata di alberi ed arbusti, i quali in nessuna condizione potranno interferire con la proprietà pubblica o invadere percorsi pedonali.

3. Per tali aree devono essere osservate le norme contenute nel regolamento di polizia urbana per le aree interne ai centri abitati e di polizia rurale per le aree agricole; nel caso in cui siano presenti piante con foglie caduche dovranno essere raccolte prima del loro cumulo, al fine di evitare impantanamenti e occlusioni dei canali di scolo e dovranno essere raccolte anche dove si cumulino nelle aree pubbliche, chiedendo a seconda della necessità, l'autorizzazione al Comune. La mancata raccolta delle foglie cumulate sarà considerata abbandono di rifiuto organico.

4. Sono obbligatorie la tutela, il mantenimento e la cura di elementi vegetali, giardini, boschi e colture individuati come elementi di valore storico e ambientale dagli atti di governo del territorio. In tutti i progetti relativi ad interventi che interessino aree con presenza arborea, le alberature esistenti dovranno essere rilevate ed indicate su apposita planimetria ed essere allegata apposita documentazione fotografica geo referenziata. Sarà da considerarsi parte integrante di ogni progetto edilizio il dettaglio delle sistemazioni degli spazi aperti, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino e coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalle indicazioni della specie autoctona individuata.

5. Tutti gli interventi che prevedono l'abbattimento delle piante di circonferenza uguale o maggiore di cm. 150 misurata ad altezza di ml 1 dal suolo, considerate di *alto fusto*, possono essere effettuati solo previa segnalazione al Comune e qualora si verifichino almeno una delle seguenti condizioni:

a) manifesta pericolosità per instabilità della pianta;

- b) motivi fitosanitari;
- c) danneggiamento di manufatti e/o reti tecnologiche posti nelle vicinanze della pianta;
- d) nei casi di nuova costruzione, quando non sia possibile il mantenimento della pianta.

La segnalazione deve essere accompagnata da una relazione firmata da un tecnico professionista (agronomo o forestale nei casi di cui alle precedenti lettere a) e b) in cui siano esposti i motivi per cui si richiede l'abbattimento;

Per tali interventi restano ferme le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e Ambientali nonché le altre autorizzazioni o nulla osta eventualmente necessari, con particolare riferimento agli alberi monumentali contenuti nell'apposito elenco.

6. Nel caso in cui sia previsto l'abbattimento di alberi di alto fusto e fatti salvi i casi di impossibilità tecnica documentata, è prescritto il reintegro delle alberature abbattute con un numero almeno pari di nuovi impianti e di essenze autoctone.

7. La presenza di cipressi, sia in filari che singoli, specie se delimitanti le proprietà, essendo la loro presenza una caratteristica peculiare della collina Toscana, dovrà essere salvaguardata. Potranno essere abbattuti gli esemplari che saranno certificati come pericolanti o malati da un tecnico professionista, con la condizione di reimpiantare nella stessa posizione esemplari certificati come autoctoni e comunque riconducibili alle essenze tipicamente toscane.

8. Per l'impianto o il reimpianto di piante ad alto fusto da mettere a dimora, fatto salvo quanto contenuto nel comma precedente, un professionista abilitato dovrà garantire che le dimensioni della pianta e le caratteristiche del terreno circostante siano idonee per il loro idoneo attecchimento e che non si creeranno condizioni di pericolo al momento in cui la pianta sarà nello stato di sua massima vegetazione.

9. Tra le essenze autoctone di alberi, arbusti e piante da ornamento sono da considerarsi le seguenti:

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

- Mespilus germanica - Nespolo
- Prunus avium - Ciliegio
- Castanea sativa - Castagno
- Corylus avellana - Nocciolo
- Junglas regia
- Ostrya carpinifolia - Carpino nero
- Rosmarinus officinalis - Rosmarino
- Lavandula spiga - Lavanda
- Celtis australis - Bagolaro
- Liriodendron tulipifera - Tulipano
- Magnolia grandiflora - Magnolia
- Robinia pseudoacacia - Robinia, acacia
- Hedera helix - Edera
- Pyracantha coccinea (Roem.) - Agazzina
- Juniperus communis - Ginepro
- Ligustrum var. - Ligustro
- Ginkgo biloba - var. pyramidalis - Ginkgo var. Piramidale
- Quercus robur - var. pyramidalis - Farnia
- Ligustrum var. alberetto - Ligustro ad alberello.

Le essenze elencate dovranno essere necessariamente utilizzate oltre che per impianti e reimpianti in aree private, anche nelle aree e parchi pubblici. Diverse essenze potranno essere utilizzate con le metodologie di individuazione e messa a dimora delle piante se il Comune si dota di un apposito regolamento specifico o su indicazione motivata scientificamente dai professionisti abilitati in ambito agrario nell'ambito di progetti convenzionati o progetti di opere pubbliche.

Art. 55 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

1. Fatta salva la norma generale sugli alberi di alto fusto riportata nell'articolo precedente del presente regolamento, le aree verdi urbane che si distinguono in parchi e giardini di interesse storico e documentale, sono gli spazi aperti che per impianto, composizione vegetale e presenza di edifici di interesse architettonico e artistico sono detentori di particolare valore, anche quando non risultino vincolati.

2. Negli atti di pianificazione territoriale sono contenute le norme e l'individuazione di tali aree, con la finalità di garantirne la permanenza, la cura delle formazioni vegetali, sia spontanee sia di impianto ed il rapporto con le formazioni edilizie esistenti.

3. Per comporre le esigenze di manutenzione e conservazione dei parchi e giardini di interesse storico quali quelli delle ville ed integrarle con la fruizione e l'accessibilità pubblica, dovranno essere approntati idonei piani di utilizzo che ne preservino l'integrità.

4. Nella progettazione della riqualificazione dei parchi di ville, urbani e giardini di interesse storico e documentale dovranno essere garantiti:

- i rapporti spaziali spazi esistenti mantenendo la leggibilità dell'impianto originario;
- l'eventuale installazione di strutture per il gioco, lo sport, il ristoro potrà essere temporanea o permanente, ma in ogni caso progettata con attenzione alle preesistenze e il carattere del luogo;
- mantenere in efficienza i percorsi e le pavimentazioni, conservando il tracciato ed i materiali di pregio.
- qualora non in contrasto con i vincoli di tutela storica, nei parchi pubblici deve essere prevista la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, adottando misure di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico.
- ogni previsione di intervento deve essere fondata sulla conoscenza del luogo ed avere l'obiettivo di conservare le specie vegetali ed i manufatti preesistenti.
- è fatto divieto di abbattere o trapiantare gli esemplari arborei di dimensioni ed età tali da rappresentare un riferimento morfologico.
- le sostituzioni di singole piante malate dovranno avvenire con esemplari della medesima specie o, se non reperibili, con specie vicarianti e analoghe per portamento, struttura, cromatismo.
- gli interventi di riqualificazione di canalizzazioni, sistemi di irrigazione e di coltivazione, che si rendano necessari, non dovranno pregiudicare l'equilibrio ecologico.
- non rimuovere o spostare gli elementi di arredo fisso e le decorazioni, fontane, statue, oggetti ornamentali originarie se non a seguito di uno specifico progetto di restauro.

Art. 56 - Orti urbani

1. Si definiscono orti urbani i piccoli appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico, i quali possono essere aggregati in colonie organizzate unitariamente.
2. Possono essere presenti all'interno delle pertinenze degli edifici, in aree a verde privato, ovvero nelle aree agricole, quando non sia prevista un'area specifica mono funzionale e possono essere realizzati su terreni pubblici o privati.
3. L'utilizzo degli orti urbani deve perseguire l'obiettivo di favorire la coesione sociale, la qualità delle attività del tempo libero, la qualità della vita, la qualità dei prodotti alimentari, regolare il consumo idrico e migliorare l'immagine del territorio.
4. Gli atti di pianificazione urbanistica stabiliscono la possibilità di effettuare strutture di servizio pertinenziali per il deposito degli attrezzi e dei prodotti agricoli in particolari aree individuate per tali scopi. Le caratteristiche estetiche ed architettoniche di tali strutture dovranno armonizzarsi con il contesto ambientale.
5. Nel caso in cui la realizzazione di aree da destinarsi ad orti urbani e periurbani fosse promossa dall'Amministrazione Comunale con proprio atto, queste dovranno avere un apposito regolamento da approvarsi a riguardo dell'assegnazione dei lotti, della loro configurazione, la dotazione impiantistica consentita, la tipologia dei manufatti per il ricovero attrezzi quando consentiti e le modalità di mantenimento dell'area.

Art. 57 - Parchi e percorsi in territorio rurale

1. I parchi in territorio rurale sono superfici generalmente estese, costituite da parti funzionali della rete ecologica, possono essere di proprietà pubblica o privata e possono essere caratterizzati dalla compresenza di aree attrezzate per lo svolgimento di attività ludiche e sportive e di aree destinate alla coltivazione agricola.
2. Gli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica prevedono e disciplinano le aree da destinarvi e le relative polarità. Dovrà essere previsto il mantenimento ed il rafforzamento della rete ecologica e favorito il recupero dei sentieri preesistenti con possibilità di previsione di arredi funzionali comprendenti cestini, panchine e tutti gli elementi utili al fruitore dei sentieri, nelle aree destinate al ristoro sono da evitare i bracieri a fiamma libera in prossimità di aree boscate.
3. Dovranno essere favorite previsioni di accessibilità, con mezzi pubblici e privati, e supportate da un adeguato dimensionamento delle aree di parcheggio. Dovranno essere favorite previsioni di percorrenza che garantiscano la compresenza di utenti diversi quali pedoni, ciclisti, motociclisti *off-road*, persone a cavallo o agricoltori che utilizzano macchine agricole, dimensionando e articolando opportunamente la rete dei percorsi, eventualmente separando e proteggendo le varie utenze attraverso anche la possibilità di accordi con i proprietari privati dei territori adiacenti a tali percorsi con la finalità di aumentare la fruibilità pubblica e la promozione e valorizzazione delle risorse rurali.

Art. 58 - Sentieri

1. Il sentiero è un percorso a fondo naturale, riconoscibile e permanente, formatosi gradualmente per effetto di calpestio continuo e prolungato da parte dell'uomo o degli animali, ovvero artificialmente a seguito di uno specifico progetto. Sono generalmente costituiti da sedime, punto di inizio, intersezioni e punto di arrivo, elementi e attrezzature funzionali di servizio quali segnaletica, gradini, corrimano, brevi scale, contenitori di rifiuti.
2. Gli atti di pianificazione urbanistica indicano la creazione di un sistema di sentieri diffuso e qualificato, in particolare nel territorio collinare e negli ambiti di pianura del territorio rurale, connessi con i tracciati eventualmente presenti nei comuni contermini ed ove possibile prevedere raccordi con gli itinerari di lunga percorrenza, che attraversano anche i centri urbani, che siano sia di tipo ciclabile, pedonale o le ippovie.
3. Per la rete sentieristica, di qualunque genere, indicata nel quadro conoscitivo o comunque negli allegati al Piano Strutturale vigente, dovrà essere garantita l'apertura per il passaggio, anche a testimonianza storica della vecchia mobilità comunale.
4. Nel caso di programmazione della rete sentieristica, questa dovrà prevedere gli indirizzi per la realizzazione di nuovi tratti, ricercarsi integrazioni dei sentieri con strade e sistemi del trasporto pubblico e favorire l'accessibilità alle emergenze di valenza storica e culturale. Devono prevedersi pertanto adeguate attrezzature per favorire il passaggio di tratti potenzialmente pericolosi o di difficile superamento, ricorrendo a soluzioni tecniche il più possibile integrate col contesto paesaggistico di riferimento. Deve essere prevista e collocata in posizione idonea la segnaletica orizzontale e verticale, contenente anche informazioni turistiche, escursionistiche o tematiche, garantendo in ogni caso l'unitarietà progettuale.

Art. 59 - Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Nella progettazione di nuovi insediamenti, nella trasformazione degli insediamenti esistenti e nella conduzione dei fondi agricoli, dovrà essere posta particolare attenzione al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo con i seguenti obiettivi, oltre quelli minimi previsti dalla normativa di

carattere superiore:

- Gli interventi edilizi minimizzano l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; le trasformazioni non devono alterare la funzionalità idraulica, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
- Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (S.C.), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (S.F.).

2. Nelle aree di emungimento dell'acqua potabile, nelle aree con particolare fragilità ambientale indicate negli strumenti di pianificazione urbanistica, nonché nei terreni con particolari caratteristiche di permeabilità indicate nel quadro conoscitivo del piano strutturale, così come in prossimità dei pozzi domestici, per la realizzazione delle opere edilizie, costruzioni infrastrutturali o loro manutenzione o ampliamento, è fatto divieto di utilizzo di idrocarburi, sostanze riconosciute nocive e di derivazione industriale, scarichi fognari o comunque con cariche batteriche dovute ai residui biologici, che possono contaminare il terreno e penetrare fino alle falde freatiche.

Capo IV

Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche

Art. 60 - Approvvigionamento idrico

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

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

Art. 61 - Depurazione e smaltimento acque piovane, reflue e dei fumi

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

2. Nelle zone servite da pubblica fognatura è fatto obbligo di allacciamento ed i reflui immessi dovranno rispettare le caratteristiche ed i limiti previsti dal gestore della stessa.

3. Nelle zone non servite da pubblica fognatura, gli scarichi dovranno seguire la procedura dell'autorizzazione amministrativa allo scarico fuori fognatura, ovvero per le attività produttive all'A.U.A. (autorizzazione unica ambientale) in funzione della tipologia di impianto, nel rispetto delle vigenti disposizioni e limiti di Legge in attuazione del testo unico ambientale.

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

5. Il recapito finale degli scarichi autorizzati, su tutto il percorso fino alla dispersione dei reflui, dovrà essere in disponibilità della ditta richiedente, sia essa il titolo di proprietà che l'autorizzazione dell'Ente competente sul canale di acqua pubblica, che l'assenso comunque denominato di proprietà di terzi.

6. Le autorizzazioni hanno durata di quattro anni e si rinnovano tacitamente al verificarsi delle seguenti condizioni:

- venga effettuata una corretta manutenzione dell'impianto di scarico in tutte le sue componenti;
- siano mantenute nel tempo le stesse caratteristiche qualitative e quantitative dello scarico;

7. Le acque bianche meteoriche dovranno essere convogliate nell'apposita rete di raccolta ove esistente oppure regimate ed allontanate in maniera tale da evitare fenomeni di erosione e dilavamento dei suoli. Nelle nuove edificazioni, come già indicato nel presente regolamento, dovranno essere previste idonee cisterne di raccolta per il loro utilizzo a fini irrigui.

8. Al fine di assicurare il mantenimento in efficienza degli impianti di scarico che adottano sistema di trattamento secondario in sub-irrigazione, con o senza drenaggio, legittimati tramite autorizzazione allo scarico con rinnovo tacito, entro otto anni dal suo rilascio dovrà essere verificata da parte di un geologo la corretta

funzionalità del trattamento di sub-irrigazione e trasmessa relativa documentazione attestante detta condizione, a firma dello stesso;

9. Le Piscine private non potranno essere riempite con l'acqua derivante dal pubblico acquedotto, mentre è ammesso per le piscine di uso collettivo pubbliche o private, previo parere favorevole del gestore Acque S.p.A.. Le piscine dovranno preferibilmente essere dotate di impianto a ciclo proprio con allontanamento del ricambio d'acqua autonomo, utilizzando lo scarico solo per i "*troppo pieni*" previa adozione di idonei filtri dechloratori e sistemi antisale.

10. Per quanto riguarda lo smaltimento dei fumi, in tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, i locali dove vengano installate apparecchiature a fiamma libera (generatori di calore, boiler, piani di cottura e simili) le canne fumarie necessarie all'evacuazione dei fumi di combustione dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- essere in genere realizzate internamente all'edificio;
- in linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5, comma 9, del DPR 412/93;
- insieme ai camini di impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini e ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle norme UNI vigenti. In particolare, per quanto attiene l'altezza del camino/canna fumaria rispetto alla quota di sbocco sulla copertura;
- per stufe e caminetti singoli di nuova installazione, non aventi le caratteristiche di impianto termico ai sensi dell'art. 1 comma 1 lett. f del D.P.R. 412 del 12 agosto 1993 dovranno sempre avere sbocco a tetto, nel rispetto delle distanze stabilite dal punto seguente.

11. 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.

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

13. Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse posizionandole sulle pareti tergali o su pareti laterali non visibili dalla via principale. Preferibilmente l'ubicazione dei condotti esterni dovranno essere pertanto posti in corrispondenza di un angolo a minor impatto visivo delle facciate tergali dell'edificio. In questi casi le dimensioni dovranno essere comunque le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri tipologici ed architettonici del prospetto, inserendovisi coerentemente.

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

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

16. 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.

17. Nel caso di distacco di singole unità immobiliare dall'impianto di riscaldamento centralizzato, dovrà essere individuata la modalità di realizzazione in unica canna fumaria (o intercapedine per il passaggio di più canne fumarie con un unico punto di emissione dei fumi) a cui possa collegarsi il maggior numero possibile di unità immobiliari limitrofe, evitando soluzioni disomogenee nel rispetto dei punti precedenti ed il proliferare dei comignoli sulle falde di copertura. Soluzioni alternative saranno ammissibili dimostrando l'impossibilità tecnica di applicazione della prescrizione del presente comma.

18. Le deroghe alle prescrizioni del presente articolo in materia di fumi sono concesse esclusivamente nei

casi previsti dalle normative Statali e/o Regionali sovraordinate ed alle condizioni da queste previste e nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni normative.

Art. 62 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. La raccolta dei rifiuti solidi urbani e assimilati è disciplinata nell'apposito regolamento Comunale, nel rispetto delle norme ambientali vigenti ed in accordo con il gestore del servizio nonché dell'apposito regolamento comunale.

2. Il Comune di Crespina Lorenzana persegue gli obiettivi di qualità della raccolta del rifiuto, promuovendo la differenziazione delle componenti e la raccolta puntuale al fine di ridurre la parte indifferenziata.

Art. 63 - Distribuzione dell'energia elettrica

1. La realizzazione degli impianti di distribuzione di energia elettrica, la modifica e la connessione agli stessi deve avvenire nel rispetto delle vigenti normative di settore e degli obiettivi di qualità del gestore della rete, nel rispetto dell'ambiente dove sono ubicati. Nelle aree agricole esterne alle aree urbanizzate le linee dovranno essere interrate quando tecnicamente possibile o quelle aeree realizzate preferibilmente con pali in legno. Qualora le società distributori dell'energia elettrica volessero individuare altri materiali, questi dovranno essere concordati con gli uffici tecnici del Comune, con i quali saranno accordate anche le coloriture, preferibilmente nelle sfumature del verde e comunque fatto salvo le aree con vincolo paesaggistico, per le quali valgono le norme del testo unico dei beni ambientali e le relative norme attuative.

2. Nei casi di intervento sulla rete esistente, così come per i tratti di nuova realizzazione, là dove non limitati da impossibilità tecnica, sul territorio del Comune di Crespina Lorenzana saranno privilegiate la realizzazione di cavidotti interrati e l'eliminazione delle vecchie linee aeree su pali e l'eliminazione delle servitù di passaggio nelle aree private e derivanti dall'ancoraggio sui fabbricati, sia essi privati che pubblici.

3. Le opere di manutenzione straordinaria sulle linee elettriche esistenti dovranno avvenire con soluzioni che mitighino gli impatti sull'ambiente, con particolare attenzione alle aree collinari e pedecollinari. Per le vecchie linee aeree quando tecnicamente impossibilitate ad essere sostituite da linee interrate, i sostegni dovranno essere sostituiti con strutture in legno. Per l'utilizzo di altri materiali, fatto salvo le aree soggette ad autorizzazione paesaggistica per le quali valgono le norme del testo unico dei beni ambientali, questi dovranno essere concordati con gli uffici comunali insieme alla loro coloritura, come per i nuovi impianti preferibilmente nelle tonalità del verde.

4. Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni pesanti, rifacimento delle facciate degli edifici, dovranno essere previsti cunicoli e scanalature per l'eventuale passaggio dei cavi.

Art. 64 - Distribuzione del gas

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

2. All'interno del territorio comunale è presente un tratto di metanodotto gestito dalla SNAM, per cui tutti gli interventi e le attività da realizzare e le relative modalità costruttive nelle vicinanze dello stesso dovranno rispettare le distanze minime di sicurezza previste dal gestore.

3. I cambi culturali che interferiscano con il sottosuolo e tutti gli interventi edilizi nell'ambito della linea del gasdotto di cui al comma precedente sono subordinati al parere del gestore.

Art. 65 - Ricarica dei veicoli elettrici

1. Come previsto nella normativa di carattere superiore, ai fini di ridurre la dipendenza dal petrolio per autotrazione negli edifici e negli insediamenti deve essere promossa la realizzazione di infrastrutture e apparecchiature di ricarica per gli autoveicoli.

2. Le infrastrutture per la ricarica degli autoveicoli sono obbligatoriamente previste per gli edifici di nuova costruzione:

- per gli edifici ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq. e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia pesante con interventi che riguardino l'impianto elettrico. Tale disposizione si attua anche quando l'immobile ha oltre 25 posti auto pertinenziali o di relazione;
- per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia pesante con interventi che riguardino l'impianto elettrico.

3. Le apparecchiature di ricarica devono essere fruibili dai posti auto individuati idonei a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o meno, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel presente regolamento; dovrà comunque essere garantita l'idonea infrastrutturazione con cablaggi idonei all'installazione di colonnine di ricarica, ogni area destinata a parcheggio.

4. Relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, le apparecchiature di ricarica dovranno essere previste per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

5. La predisposizione di colonnine di ricarica degli automezzi o degli apparecchi con la stessa finalità, è da considerarsi adeguamento tecnologico degli edifici, pertanto riconducibile alla categoria di intervento della manutenzione straordinaria.

6. Gli obblighi di cui al presente articolo non si applicano nelle condizioni previste da disposizioni sovraordinate e quando per motivate esigenze tecniche sia dimostrato che le infrastrutture di canalizzazione necessarie si basino su microsistemi isolati che comportino problemi sostanziali per il funzionamento del sistema locale di energia e comprometta la stabilità della rete locale o delle norme sulla sicurezza.

Art. 66 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. La produzione di energia da fonti rinnovabili, la cogenerazione e le reti di teleriscaldamento sono regolate dalla normativa specifica di settore, che detta le condizioni per le convenzioni sia pubbliche che private, che regolano le condizioni di produzione e distribuzione dell'energia e di eventuali forme di teleriscaldamento.

2. Le condizioni di realizzazione di infrastrutture ed impianti per la produzione di fonti rinnovabili è stabilita dal presente regolamento, secondo le specifiche del successivo capo VI. Nella cogenerazione è tassativamente vietata ogni forma di emissione in atmosfera di derivati della combustione e polveri sottili, che alterino il microsistema locale, monitorato secondo la normativa vigente.

3. Per la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra nelle zone agricole dovranno essere adottati idonei criteri progettuali finalizzati a minimizzare gli impatti paesaggistici connessi prioritariamente alla occupazione del suolo, alla interferenza con i caratteri visuali ed alla compromissione degli assetti consolidati.

4. Per gli impianti fotovoltaici a terra o su strutture che non inibiscono l'utilizzo dei terreni coltivati, in relazione alla morfologia del suolo ed alla percezione visiva, la sistemazione a terra dell'insieme dei moduli fotovoltaici dovrà essere realizzata in modo da attenuare la continuità visuale, parallela e perpendicolare, dell'impianto.

5. Nelle zone agricole è inoltre consentita la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra, fatto salvo il rispetto e le limitazioni della normativa nazionale e regionale vigente, alle condizioni di seguito indicate:

- le aree interessate dovranno essere racchiuse in un perimetro i cui punti distino non più di 500 metri da zone a destinazione industriale, artigianale e commerciale, compresi i siti di interesse nazionale, nonché le cave e le miniere;
- le aree interne agli impianti industriali e agli stabilimenti, nonché le aree classificate agricole racchiuse in un perimetro i cui punti distino non più di 300 metri dal medesimo impianto o stabilimento;
- le aree adiacenti alla rete autostradale entro una distanza non superiore a 150 metri;
- la distanza minima tra l'impianto fotovoltaico ed i confini di proprietà non dovrà essere inferiore a mt. 10,00;
- la distanza minima tra l'impianto fotovoltaico e le strade comunali e provinciali dovrà essere conforme al Regolamento di attuazione del Codice della Strada;
- la distanza minima tra l'impianto fotovoltaico e le strade vicinali non dovrà essere inferiore a metri cinque;
- la distanza minima tra l'impianto fotovoltaico ed i fabbricati a destinazione residenziale non inferiore a metri 75;
- la distanza minima tra l'impianto fotovoltaico ed il centro abitato corrispondente alla delimitazione del territorio urbanizzato nel P.O. non inferiore a metri 75;
- Non potrà essere alterata la morfologia dei suoli; sono ammesse variazioni della pendenza dei terreni entro il limite dell'1%;
- I terreni non dovranno avere pendenza massima superiore al 10 %;
- l'insieme dei pannelli deve formare una figura geometrica di forma regolare;
- I pannelli dovranno essere disposti in file tra loro parallele e tutte le fila dei pannelli dovranno avere, tra loro, uguale pendenza, ovvero seguire l'andamento del terreno;
- la struttura a sostegno dei pannelli dovrà essere realizzata con elementi metallici di colore analogo alla parte inferiore del pannello; l'altezza dei pannelli, misurata dalla linea del terreno, non dovrà essere superiore a m. 4,00, calcolata con riferimento al bordo superiore del pannello nel momento di massima inclinazione rispetto all'orizzontale;
- non sono ammesse murature, né per le opere fondali, né per quelle di sostegno, né per le recinzioni;

- l'area dell'impianto deve essere recintata. Le recinzioni dovranno essere eseguite con reti plastificate a maglia larga, sollevate dal suolo non meno di cm. 10, ovvero in modo tale da formare adeguati corridoi faunistici;
 - dovranno seguire la particellizzazione delle proprietà ed avere una altezza massima, misurata dalla linea del terreno, non superiore a cm. 2,50;
 - i pali dovranno essere in legno naturale ovvero in legno o ferro della stessa tinta della rete;
 - non è ammesso l'uso di filo spinato;
- dovrà essere mantenuta la viabilità secondaria esistente;
- gli impianti a rete necessari per l'allacciamento alle linee esistenti, dovranno essere realizzati totalmente interrati;
- le eventuali cabine elettriche dovranno essere realizzate nel rispetto della edilizia rurale del territorio, l'altezza massima delle cabine di consegna e/o di trasformazione non dovrà essere superiore a cm 240;

6. L'illuminazione notturna dell'impianto dovrà essere realizzata con corpi illuminanti che costruttivamente non emettano luce nell'emisfero superiore (cut-off) ai fini della dispersione del flusso luminoso verso l'alto (c.d. inquinamento luminoso) e che garantiscono risparmio energetico;

7. Nelle aree agricole utilizzate per l'installazione dei campi fotovoltaici dovranno essere comunque effettuate adeguate cure culturali (sfalci, mantenimento della copertura erbosa) al fine di evitare l'impoverimento e l'erosione dei terreni. In sede di progetto dovrà essere presentato il piano di manutenzione.

8. Nelle aree per la mitigazione dovranno essere posti a dimora essenze arboree e arbusti autoctoni tali da formare aggregazioni spontanee; qualora presenti potranno essere riproposti viali alberati;

9. La viabilità interna di servizio all'impianto dovrà essere realizzata con materiali inerti provenienti da cave locali in modo da non contrastare con lo stato dei luoghi. Non sono ammessi conglomerati bituminosi, compreso la finitura con bynder.

10. Al termine del ciclo di vita utile dell'impianto, il titolare dell'impianto o, ove egli non provveda, il proprietario del terreno, è tenuto a dismettere, a propria cura e spese, tutte le opere e le componenti dell'impianto provvedendo al ripristino dello stato dei luoghi nelle condizioni ante operam. In detta fase di dismissione dovrà essere evitato qualsiasi rischio di inquinamento; i rifiuti originati dallo smantellamento dell'impianto -previa classificazione- dovranno essere avviati preferibilmente al recupero o, in subordine, allo smaltimento presso impianti debitamente autorizzati, nel rispetto della vigente normativa in materia. Sulla base delle predette considerazioni, deve essere presentato il progetto di dismissione dell'impianto. La rimessa in pristino del sito dovrà essere eseguita entro un anno, periodo prorogabile previa motivata richiesta all'autorità competente.

11. L'omissione dello smontaggio dell'impianto e/o della remissione in pristino del sito nei termini sopra descritti comporterà, da parte dell'Amministrazione, l'intervento sostitutivo e l'applicazione delle norme penali di cui al D.Lgs. 380/2001 e s.m.i.

(nota: i commi dal 3 al 11 del presente articolo in merito agli impianti fotovoltaici derivano dalle modifiche dei regolamenti edilizi preesistenti approvate con delibera del Consiglio Comunale n.6/2023)

Art. 67 - Telecomunicazioni

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

2. In merito agli sviluppi della rete infrastrutturale digitale degli edifici, deve farsi riferimento ai disposti di cui al D.Lgs. 01/08/2003 n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e s.m.i. ed al D.Lgs. 08/11/2021 n. 207 "Codice Europeo delle comunicazioni elettroniche" e s.m.i..

3. I pali, le torri ed i tralicci per impianti diversi da quelli previsti dalle disposizioni delle norme sopracitate, dovranno essere armonizzati con l'intorno ambientale e non potranno eccedere l'altezza massima di metri 35,00, con eccezione delle zone collinari nelle quali l'altezza massima dovrà essere di metri 18,00.

4. È comunque fatto obbligo, per tali strutture, di adottare idonee misure di mitigazione visiva, quali co-siting su strutture esistenti, l'uso di coloriture mimetiche o strutture a finto albero, al fine di garantire l'integrazione nel contesto paesaggistico e di decoro urbano.

5. Per la realizzazione di cavidotti o la manutenzione straordinaria della rete esistente, dovrà essere privilegiato l'interramento, mentre per le linee aeree dovranno essere rispettate tutte le condizioni e le indicazioni relative alla realizzazione dei condotti di distribuzione elettrica riportate al precedente articolo 63.

6. Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni pesanti, rifacimento delle facciate degli edifici, dovranno essere previsti cunicoli e scanalature per il passaggio dei cavi.

CAPO V

Recupero urbano, qualità architettonica, inserimento paesaggistico e arredamenti degli spazi privati

Art. 68 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Ogni edificio, pertinenza ed area scoperta deve essere mantenuto o trasformato in modo da garantire un buon livello di decoro urbano secondo quanto previsto anche dal regolamento di polizia urbana del Comune e non alterare in senso significativo l'estetica esteriore dell'intorno ambientale.

2. Ogni intervento di recupero edilizio deve essere rivolto al mantenimento del tipo edilizio e della qualità architettonica; per ogni operazione che sia di ricostruzione o trasformazione pesante degli oggetti edilizi dovrà essere prevista in continuità con le preesistenze attraverso l'uso appropriato delle tecniche e dei materiali consolidati nell'area di riferimento.

3. I riferimenti tecnico costruttivi per gli interventi devono essere desunti dall'arte del fabbricare recuperando dalla tradizione la salvaguardia della tipologia degli immobili, sia per quanto riguarda le tecniche costruttive che il corretto uso dei materiali, della cultura architettonica, la tecnologia e i sistemi più appropriati per il restauro e il consolidamento strutturale. Le analisi dell'oggetto architettonico e del tessuto offrono di per sé le indicazioni da riportare in fase progettuale e potranno essere sostenute dalla manualistica storica per le tecniche dell'intervento da utilizzare.

4. Perseguendo le finalità dei commi precedenti, gli immobili dovranno comunque garantire la salubrità degli ambienti e dove sia prevista la permanenza delle persone, la corretta idoneità statica per la loro conduzione in sicurezza.

5. I fabbricati in disuso che presentano carenze statiche delle strutture, dovranno essere messi in sicurezza e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti a prevenirne l'accesso, o possibili crolli anche parziali verso le proprietà finitime pubbliche e private. Nel caso di edifici in stato di abbandono, potranno in via provvisoria essere previste schermature che ne limitino l'influenza esteriore verso l'intorno ambientale.

6. Per un corretto assetto urbano, è fatto obbligo nominare le vie, piazze e parchi pubblici apponendo regolare indicazione stradale, coerente su tutto il territorio comunale per tipologia e layout che conterrà oltre il nome della via, il nome del Comune di Crespina Lorenzana. Tali indicazioni dovranno essere facilmente individuabili dai percorsi transitabili e là dove la complessità della morfologia dello spazio pubblico necessita di cartelli aggiuntivi, questi saranno posizionati con l'indicazione delle numerazioni civiche delle singole sezioni.

7. Per le finalità del comma precedente è fatto obbligo a tutti gli edifici di apposizione della numerazione civica, che potrà essere posta all'ingresso dell'edificio posto a distanza non superiore di 5,00 dal confine di proprietà, ovvero sul muro di confine nei pressi dell'accesso principale, a cui si potrà aggiungere a tutti quelli carrabili. Quando il Comune istituisce l'uniformità delle targhette dei numeri civici su tutto il territorio di competenza, sarà cura dell'Ente la distribuzione capillare e sarà obbligatoria l'apposizione con i criteri del presente comma.

Art. 69 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Tutti i prospetti degli edifici ed ogni altro manufatto devono presentare un aspetto architettonico ed estetico appropriato al relativo carattere ed alla località in modo da corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'abitato e dei valori ambientali o panoramici, tanto per ciò che si riferisce alla corretta armonia della composizione architettonica, quanto per i materiali da impiegarsi nelle opere di decorazione e nelle coloriture. La competente autorità comunale ha facoltà di prescrivere criteri architettonici e forme architettoniche o di decorazione che si armonizzino con gli edifici circostanti, ovvero di stabilire direttive intese ad ottenere un determinato inquadramento urbanistico.

2. Al fine di garantire la preservazione dei caratteri architettonici dei fabbricati e del loro inserimento nel tessuto storico testimoniale, nell'ambito delle opere che riguardino edifici ed insediamenti esistenti, nonché nella progettazione di nuovi insediamenti, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- gli elementi decorativi in pietra come le riquadrature di porte e finestre, le cornici, i capitelli, i marcapiani, i marciapiedi e simili dovranno essere conservati e non potranno essere sostituiti con materiali diversi. In caso di deterioramento per polverizzazione o per sfaldamento dei materiali lapidei dovranno essere adottate opportune tecniche di restauro al fine di arrestarne il degrado. Qualora si renda necessaria la sostituzione di questi elementi di rifinitura, dovranno essere usati gli stessi materiali lavorati secondo il metodo tradizionale. Non è consentita la tinteggiatura degli elementi in pietra ed in cotto.
- Gli stipiti ed i davanzali dovranno mantenere le caratteristiche originali; non è ammesso l'uso di marmi o

di travertino se non preesistenti. Le ringhiere delle scale o dei balconi e le inferriate delle finestre dovranno mantenere forme e caratteristiche originali e non potranno in nessun caso essere sostituite con elementi e materiali diversi.

- Gli elementi di finitura quali ringhiere, inferriate, cancelli, lampioni, campanelli ecc. dovranno essere tali da non produrre degrado formale all'ambiente mantenendo forme e caratteri di tipo tradizionale.
- Gli intonaci esterni andranno realizzati attraverso l'uso di tecniche e materiali tradizionali che, salvo diverse disposizioni da definire nel caso di particolari tipi edilizi, saranno a base di *grassello di calce*.
- Tutte le facciate devono essere intonacate, salvo che esse siano realizzate o rivestite con materiali che non richiedono intonaco quali ad esempio mattoni faccia vista o pietre: in questi ultimi casi si dovrà procedere alla stuccatura in modo tale da consolidare i materiali ma senza alterazioni delle caratteristiche formali.
- Le decorazioni pittoriche originali dovranno essere conservate restaurate e ripristinate.
- Gli elementi e decorazioni in intonaco come cornici, marcapiani, marca davanzali, portali, zoccolature e simili andranno restaurati e ripristinati salvo il caso in cui costituiscano evidente oggetto di superfetazione.
- Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate, dovrà essere tinteggiato, salvo che non siano impiegati materiali che per la loro natura non richiedono tinteggiature o verniciature. Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che creino contrasti violenti o che alterino l'aspetto estetico dell'abitato.
- Le coloriture saranno realizzate in riferimento all'ambiente, ai colori tradizionali dell'abitato con preferenza di quelli relativi alle tonalità calde riconducibili alle terre. Sono vietate le tinteggiature parziali quando producono contrasto con l'ambiente o con lo stesso edificio. Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate devono essere opportunamente tinteggiate.

3. In ogni caso l'intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni e alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario ed i rapporti metrici degli elementi architettonici.

4. Le coloriture devono essere realizzate in riferimento all'ambiente, ai colori tradizionali dell'abitato con preferenza di quelli relativi alle tonalità calde riconducibili alle "terre". Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che creino contrasti violenti o che alterino l'aspetto estetico dell'abitato. L'ufficio tecnico comunale potrà valutare soluzioni diverse e/o prescrivere il colore richiedendo allo scopo apposita campionatura. Nella tinteggiatura dei prospetti si dovrà ricostituire l'unità architettonica dell'edificio superando limiti o frazionamenti di proprietà, nel caso di tinteggiature parziali l'ufficio tecnico potrà prescrivere colorazioni che ne mitighino il contrasto.

5. La segnaletica e le insegne dovranno essere tali da non alterare la percezione dell'ambiente ed armonizzarsi con le costruzioni e non nascondere elementi decorativi. Le insegne dei negozi dovranno essere preferibilmente interne alle aperture e comunque tali da non arrecare intralcio al passaggio o degrado all'ambiente urbano.

6. Qualora negli immobili si rilevino manufatti storicizzati da almeno 70 anni, ancorché non vincolati per il testo unico dei beni culturali e dalla soprintendenza ai beni culturali, quali targhe commemorative, indicazioni della viabilità pubblica, edicole e figure sacre o decori, nonché statue, fontane, arredi per la fruizione di giardini e spazi di uso pubblico, questi manufatti dovranno essere preservati e conservati in stato di decoro e manutenzione e non potranno essere in alcun modo rimossi o smontati dalla loro collocazione originaria, senza adeguata motivazione e previa autorizzazione del Comune.

7. In caso di rifacimento facciate di edifici in linea direttamente prospicienti la pubblica via si dovranno prevedere una o più condutture incassate per il passaggio dei cavi.

Art. 70 - Elementi aggettanti delle facciate

1. Sui muri perimetrali di edifici fronteggianti le proprietà pubbliche o di uso pubblico sono vietati:
 - aggetti o sporgenze superiori a cm. 10 fino all'altezza di ml. 2.20 dal piano del marciapiede;
 - aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
 - porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a ml. 2.20 dal piano stradale, se la strada è dotata di marciapiede, ed a m. 3.00 se la strada ne è priva; in questi casi saranno consentite solo aperture a scorrimento.
2. Lungo le strade ed aree pubbliche prive di marciapiedi saranno ammessi i balconi e le pensiline quando posti ad altezza superiore a ml. 4,50 e con sporgenza massima di ml. 1,20;
3. Lungo le strade dotate di marciapiede di almeno 1,50 m sono ammessi balconi e pensiline se posti

rispettivamente ad altezza superiore a ml. 3,50 e ad altezza superiore a m. 2,20, con sporgenza massima di ml. 1,40, e comunque entro il limite del marciapiede.

4. Per l'applicazione delle prescrizioni dei commi precedenti, le altezze da considerarsi per i corpi in aggetto dovranno essere misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

5. I distacchi minimi dei fabbricati dai confini consentiti dal presente regolamento potranno essere occupati con elementi aggettanti (balconi, pensiline), per una profondità non superiore a ml. 1,20 e per una estensione non eccedente il terzo del fronte dell'edificio interessato dai corpi aggettanti. Tali elementi aggettanti non potranno essere collegati fra loro da piano a piano, in questo caso la loro massima sporgenza acquisisce agli effetti delle distanze dai confini i connotati di fronte del fabbricato.

6. Le unità esterne dei climatizzatori non potranno essere installate in aggetto sulle facciate dei fabbricati direttamente prospicienti le pubbliche vie o piazze, se non, ove possibile, collocati a terra e opportunamente schermati.

Art. 71- Allineamenti

1. L'allineamento dei fabbricati preesistente è considerato quello tra lotti contigui sul medesimo lato di una via pubblica, chiaramente identificabile e storicizzato nell'ambito di un centro abitato.

2. Sono consentite deroghe sulle distanze dai *confini* verso la proprietà pubblica, qualora sia preesistente un allineamento dei fabbricati sul fronte stradale, senza che questo sia in contrasto con i contenuti del codice della strada, la sicurezza alla circolazione o limiti la fruizione degli spazi pubblici stessi. La nuova edificazione o l'edificio ricostruito, nonché gli eventuali corpi in ampliamento, potranno essere realizzati su detto allineamento, fatto salvo eventuali prescrizioni del codice della strada, la normativa sulle distanze dai fabbricati o quanto prescritto dai servizi tecnici del Comune per l'attuazione di opere pubbliche.

3. Le recinzioni dei lotti di proprietà devono essere realizzate tenendo conto dell'allineamento con quelle preesistenti sulla via pubblica, delineato con i criteri del comma 1 e le prescrizioni del comma 2.

Art. 72 - Disposizioni di particolare tutela

1. Gli atti di governo del territorio individuano i fabbricati di particolare pregio quali ville, edifici specialistici o rurali, nonché i perimetri delle aree di loro pertinenza. Gli interventi in questi edifici di importanza storico testimoniale degli insediamenti esistenti dovranno seguire le prescrizioni contenute nel presente articolo.

2. Ogni intervento di restauro, anche in presenza di opere per adeguamento statico e sismico, dovrà armonizzarsi con i caratteri architettonici dell'edificio.

3. Gli interventi sugli edifici di interesse architettonico e di interesse tipologico dovranno prevedere la conservazione e la valorizzazione di ogni elemento caratterizzante l'edificio, quali gli archi e le volte, che dovranno essere recuperati e restaurati. Tale disposizione trova applicazione anche per gli altri edifici quando si tratti di elementi caratterizzanti l'aspetto esteriore degli stessi.

4. Nelle ville e negli edifici di interesse architettonico i solai in legno o a volta dovranno essere conservati, restaurati ed eventualmente ripristinati con gli stessi materiali e le stesse caratteristiche strutturali e formali. Dovranno inoltre essere conservati e restaurati le sagomature, i soffitti a cassettoni, le decorazioni presenti nelle orditure lignee e le decorazioni pittoriche presenti nelle controsoffittature. Se queste risultano dall'analisi storica incongruenti con l'assetto del tipo edilizio, dovranno essere rimosse, consentendo il restauro dell'orditura originaria.

5. Oltre alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione generale o particolareggiata, per gli interventi sui prospetti degli edifici classificati di interesse storico, quali le ville, gli edifici di interesse architettonico o tipologico, non dovranno comportare la trasformazione delle caratteristiche originarie e tradizionali con riferimento alle forme e alla dislocazione delle aperture esterne, mantenendo ove possibile l'unitarietà del prospetto e le proporzioni delle aperture esistenti, adattando a queste quelle di progetto e quelle incongrue preesistenti. In questa ottica dovranno essere rispettati gli allineamenti verticali ed orizzontali delle aperture sui prospetti.

6. Gli infissi originali di edifici di interesse architettonico e le ville dovranno essere preferibilmente restaurati o ripristinati. Qualora si debba procedere alla sostituzione degli elementi deteriorati non recuperabili, o di quelli incongruenti con le caratteristiche dell'edificio, questa sarà realizzata secondo tecniche, materiali e forme identiche a quelle originarie o proprie del tipo edilizio.

7. Gli infissi degli edifici di interesse storico, compresi i dispositivi di oscuramento interni ed esterni, dovranno essere comunque del tipo tradizionale e preferibilmente in legno, o in altro materiale verniciato nelle coloriture tradizionali. In questi edifici non è consentito l'uso di serrande avvolgibili e di veneziane. È vietato l'utilizzo di infissi in alluminio anodizzato o grezzo. È consentito per le vetrine degli esercizi poste al piano terra, oltre al legno, solo l'uso di ferro e vetro, verniciato in colori tradizionali salvo diverse prescrizioni impartite dal comune.

8. Negli edifici rurali quali le vecchie case coloniche ed i loro annessi come fienili e carraie anche se non più utilizzati a fini agricoli, dovranno essere mantenute le caratteristiche originarie di connotazione architettonica e tipologica, salvaguardando i caratteri distintivi quali le griglie di aerazione in laterizio (il *mandolato* classico toscano), la forma dei comignoli in laterizio, le tipologie delle gronde, l'uso di infissi con *scurini* interni, la partitura originaria delle aperture esterne. Le aperture di grandi dimensioni dei fienili e delle carraie possono essere chiuse, se previsto dagli atti di pianificazione territoriale, solo con l'introduzione di un serramento vetrato allineato al filo interno della muratura che ne salvaguardi l'aspetto originario del tipo edilizio. L'infisso potrà essere realizzato in ferro o legno e vetro.

9. Negli spazi aperti sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde corrispondono a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale.

10. Nelle pavimentazioni delle aree di pertinenza di edifici di interesse storico documentale dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale e/o storico.

Art. 73 - Coperture degli edifici

1. Ogni edificio dove sia prevista la presenza continuativa di persone deve essere adeguatamente coperto in modo da rendere impermeabili dalle infiltrazioni i vani utilizzati che dovranno risultare salubri in ogni condizione. Le coperture connotano il tipo edilizio del fabbricato, di norma non potranno avere pendenze superiori al 33% e sono considerate parti strutturali degli edifici, garantiscono il naturale deflusso delle acque tramite il sistema di smaltimento attraverso apposito canale che evitino il risciacquo verso il suolo. Gli aggetti di gronda sono proporzionati e relazionati all'altezza dell'edificio; di norma sono contenuti entro il 20% dell'altezza dell'edificio, fatte salve particolari soluzioni architettoniche che ne giustificano sporgenze maggiori. La linea di gronda dei fabbricati coperti a capanna, di norma è parallela alla facciata che risulta più sviluppata in lunghezza.

2. Gli interventi sulle coperture non potranno modificare gli elementi caratteristici quali forma geometrica, inclinazione e materiali impiegati rilevanti ai fini dell'aspetto esteriore degli edifici di particolare pregio, come riconosciuti dagli strumenti di pianificazione territoriale. Saranno possibili interventi di modifica all'inclinazione, alla forma geometrica, ai materiali impiegati, quando essi siano causa di alterazione e degrado del tipo edilizio e del tessuto.

3. Le coperture di ville e di edifici classificati di interesse architettonico potranno essere oggetto di interventi di restauro, consolidamento, ripristino e sostituzione, tendenti alla conservazione dell'originaria struttura, di legno o di altro materiale, mantenendone l'assetto o lo scempiato, secondo le seguenti specifiche:

- per operazioni di consolidamento si devono intendere quelle opere rivolte ad eliminare negli elementi originali il degrado e l'inefficienza strutturale mediante opportune tecniche e materiali coadiuvanti.
- nelle operazioni di ripristino si deve intervenire sostituendo le parti lese irre recuperabili con tecniche, strutture e materiali identici.
- nel caso in cui il sistema strutturale sia ad un tale livello di deterioramento da escludere il ripristino si deve procedere alla sostituzione e l'uso dei materiali deve scaturire da un approfondimento tecnico progettuale.

4. Le coperture di edifici classificati di interesse tipologico potranno essere oggetto di interventi che prevedano la sostituzione della copertura con altra diversa purché l'aggetto di gronda sia conforme al tipo edilizio, realizzato secondo tecniche e materiali tradizionali.

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

6. Gli interventi di rialzamento della copertura devono preferibilmente riguardare l'unità tipologica, realizzati in modo unitario e non per porzioni di copertura; l'intervento deve risultare quale traslazione dello stato attuale (se aderente al tipo edilizio) mantenendone la forma geometrica dell'inclinazione del manto di copertura; per la realizzazione dell'aggetto di gronda valgono le disposizioni di cui al comma seguente.

7. Realizzare un tetto inclinato a padiglione o a capanna è sempre consentito negli edifici con copertura piana, senza che questo sia considerato incremento di altezza del fabbricato tale da non considerarne la verifica delle disposizioni sulle distanze, a condizione che non si creino nuove superfici edificate.

8. Nel caso di interventi di rialzamento del sottotetto nella misura strettamente necessaria per l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi stabiliti per le destinazioni d'uso in atto, senza che si

costituiscono nuove unità immobiliari, si dovrà mantenere la pendenza preesistente della falda solo con la possibilità di adeguarla secondo le disposizioni del primo comma del presente articolo.

9. Tutti gli interventi devono prevedere la conservazione degli elementi particolari del sottogronda quali aggetti in pietra, in cotto, in travicelli e simili; la sostituzione degli elementi deteriorati dovrà avvenire con forme, materiali e tecniche identiche alle originali, se queste non sono causa di alterazione e degrado.

10. I comignoli e le canne fumarie dovranno essere di forma e dimensione tradizionale; nel caso di sfiati o di tubi di aerazione forzata, potranno essere realizzati con prefabbricati in cotto o in rame. Sono esclusi comignoli in cemento, cemento armato o simili negli edifici storicizzati. E vietato posizionare sulle facciate principali o fronte strada tubi di scarico, canne di ventilazione, canalizzazioni in genere, caldaie murali.

11. Le unità esterne dei climatizzatori collocati sulla copertura non dovranno superare la quota del colmo della relativa falda ove sono installati.

Art. 74 - Illuminazione pubblica

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

2. Le strade pubbliche all'interno dei centri abitati devono essere adeguatamente illuminate ed i coni luminosi non devono invadere le proprietà private o riflettere sulle facciate degli edifici al fine di garantire il regolare comfort notturno.

3. Per l'illuminazione pubblica, dove tecnicamente ammissibile, dovranno essere previsti armature con l'utilizzo di LED e la parzializzazione notturna ai fini del risparmio energetico ed essere conformate per limitare l'inquinamento luminoso, secondo le disposizioni normative vigenti quali le linee guida regionali (DGR 962/2004 ss.mm.ii.).

Art. 75 - Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici)

1. Gli impianti tecnologici per il ricevimento e la trasmissione di onde radio, televisive o collegamenti satellitari dovranno seguire le seguenti prescrizioni:

- Nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni integrali le antenne e parabole riceventi i segnali televisivi sono collocate sulla copertura degli edifici e per quelli condominiali è prescritto un solo impianto centralizzato. Collocazioni diverse sono ammesse solo negli edifici esistenti, prioritariamente su ambiti non visibili dagli spazi pubblici.
- Nelle zone urbane storiche o in quelle in ambito extraurbano per edifici di interesse storico, le parabole dovranno avere coloriture simili al manto di copertura.
- Per quanto attiene alle antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio e della televisione esistenti, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.
- Tutti gli impianti devono garantire e dimostrare la totale sicurezza in materia di microonde o emissioni elettromagnetiche per le persone residenti in prossimità, sia per il singolo impianto sia tenendo conto della situazione complessiva in cui questo viene ad inserirsi.
- Gli impianti di radiocomunicazione (radiodiffusione televisiva e radiofonica e le stazioni radio base di telefonia cellulare) sono sottoposti ad apposita normativa ed ai disposti dell'art. 67 del presente regolamento.
- Le antenne di trasmissione o ricezione poste sulla copertura degli edifici o nei loro resedi, non potranno avere altezza superiore a 3,00 m., superata la quale saranno considerati apparati tecnologici per l'installazione dei quali sarà necessario il titolo abilitativo e per quelli posti sugli edifici saranno ritenute alterazione dei prospetti, fatto salvo ulteriori adempimenti e indicazioni derivanti dalla normativa tecnica specifica di settore.

2. Per l'installazione di impianti tecnologici comunque configurati e denominati, non dovranno influire con l'ordine architettonico dell'edificio e del tessuto urbano esistente.

3. Fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni sulla sicurezza degli impianti o da diverse prescrizioni imposte dagli Enti competenti alla tutela dei vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, sulle facciate visibili dallo spazio pubblico degli edifici esistenti e per tutte le facciate dei nuovi edifici è vietata la collocazione di canalizzazioni in genere e di ogni altro tipo di impianto tecnologico e quando reso indispensabile per la dotazione tecnologica dell'immobile, queste dovranno comunque armonizzarsi con l'architettura del fabbricato, collocandosi nei marcapiani, nelle rientranze o in prossimità di canali di gronda. Sono esclusi da

questi impianti i discendenti pluviali, quali ad esempio tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, salvo che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio. È in ogni caso vietata la calata di cavi liberi lungo le facciate.

4. Quando si interviene sui fabbricati e le opere riguardano gli impianti che interessino la facciata nella sua interezza, anche quando trattasi di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.

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

6. Per quanto riguarda i condizionatori d'aria, le emissioni rumorose non dovranno superare quelle delle vigenti disposizioni in materia ed avere il raccordo con la conduttura delle acque meteoriche, al fine di smaltire coerentemente l'acqua di condensa. Gli impianti posti all'esterno dovranno armonizzarsi con l'architettura dell'edificio ed essere posti prioritariamente sulle facciate non prospicienti gli spazi pubblici, sui terrazzi, logge o nelle rientranze in modo da non alterare la percezione dei e l'unitarietà dei prospetti, con particolare attenzione nei nuclei con carattere storico testimoniale.

7. Le emissioni di aria calda degli impianti di condizionamento dovranno essere tali da non determinare un incremento della temperatura dell'aria misurata in corrispondenza delle aperture finestrate dei corpi ricettori esposti, quali locali destinati a civile abitazione o ambienti di lavoro con presenza continuativa di addetti e alterare il microclima degli impianti vegetali.

8. Le unità esterne di climatizzazione, trattamento dell'aria, pompe di calore, dovranno essere collocate ad una distanza non inferiore a m 4,00 da finestre, portefinestre, balconi e altri affacci dei vani abitabili di unità immobiliari di terzi, salvo consenso scritto dei proprietari interessati.

Art. 76 - Serramenti esterni degli edifici

1. Fatto salvo quanto già specificato e prescritto nel presente capo, tutte le porte che prospettino su strade su altri spazi destinati alla viabilità devono aprirsi in modo da non invadere lo spazio pubblico. Tale disposizione può essere derogata solamente per gli edifici esistenti, per motivi di sicurezza, ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto.

2. Tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia abbiano la medesima tipologia e coloritura, indipendentemente dal frazionamento delle proprietà.

3. Nella sostituzione degli infissi esterni si dovranno garantire il miglioramento dell'isolamento interno riducendo i valori della trasmittanza termica rispetto a quelli sostituiti.

4. Nella sostituzione degli infissi di un immobile o le opere per il loro mantenimento, quando sono previsti l'installazione di congegni di apertura che ne migliorano o rendono totalmente idonei per l'utilizzo da parte di persone con ridotte capacità motorie e sensoriali saranno, ritenute opere per l'abbattimento di barriere architettoniche.

Art. 77- Insegne commerciali, mostre, tende e targhe

1. Per l'installazione di insegne commerciali, mostre, tende e targhe sono fatte salve le disposizioni specifiche contenute nel Regolamento per la disciplina degli impianti di pubblicità e per gli altri mezzi pubblicitari sulle strade e aree pubbliche approvato con D.C.C. n. 48 del 30.07.2012.

2. Le insegne commerciali o di esercizio potranno essere collocate sull'edificio ove è svolta l'attività, o sul resede di pertinenza. Dovranno essere installate al piano terra, con esclusione degli immobili posti nelle aree produttive e degli edifici con destinazione turistico ricettiva e commerciale per ristorazione.

3. L'aspetto esteriore delle insegne deve essere coerente con le caratteristiche della facciata, con le limitazioni già espresse per gli edifici storici nel presente capo. L'uso di materiali, colori e grafica dovrà essere coerente con il tessuto urbanizzato ove è collocata l'insegna e non interferire con la segnaletica stradale, o in prossimità della viabilità non saranno consentiti i colori giallo rosso e verde per non indurre gli automobilisti ad identificarli con le lanterne semaforiche.

4. Nelle aree di interesse storico le insegne di esercizio dovranno comunque rispettare le seguenti condizioni:

- essere all'interno del perimetro delle aperture ed in caso di dimostrato impedimento, possono essere collocate sul coronamento superiore delle stesse, se coerente con i caratteri architettonici e decorativi di facciata;

- è fatto divieto dell'uso di insegne luminose retroilluminate;

5. Le *tende parasole* sono da intendersi quelle retrattili da posizionarsi, coerentemente all'architettura dei fabbricati, sulle facciate degli immobili o sulle terrazze, con il solo appoggio, se prevista, della guida che può appoggiarsi fino a terra, per la loro estensione. Non potranno in alcun modo dare origine a soluzioni di chiusura con ripari laterali, che non siano indipendenti quali frangisole o siepi. Sui portici o nelle logge sono consentite solo quelle a scorrimento verticale.

6. L'installazione di tende parasole negli edifici storici non deve alterare il carattere dell'edificio ed interferire con i caratteri architettonici che lo contraddistinguono, con alterazioni incompatibili o oscurando elementi decorativi della facciata. In nessun caso si dovranno sovrapporre a fregi, targhe o elementi significativi della facciata. Per gli edifici di particolare pregio le tende:

- non potranno tagliare sopraluci o lunette;
- nelle aree urbane storiche sono vietate tende a capottina o a cupola;
- non potranno essere apposte con insegne o scritte pubblicitarie, con esclusione del nome dell'esercizio di cui sono parte;
- sono vietate tende di materiale plastico, traslucido o con strutture in alluminio anodizzato.

7. Nello stesso edificio tutte le tende devono rispondere a criteri di unitarietà, per forma, colore, materiale e dimensioni.

8. Qualora le tende aggettino su spazi pubblici aperti al passaggio pedonale, non potranno avere altezza da terra inferiore a m.2,20 e potranno aggettare fino al limite del marciapiede e sono consentite per le attività commerciali o comunque diverse dalla residenza. Qualora la strada non presenti il marciapiede, non sono consentite le tende che interferiscono con la circolazione o che non consentono di garantire la sicurezza della viabilità.

9. Le targhe che evidenziano attività professionali, enti, organizzazioni, istituzioni, attività ricettive, sono apposte in corrispondenza dell'ingresso, ed hanno aspetto e dimensioni tali da armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio, senza comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata. Possono essere realizzate in pietra, ottone o materiali trasparenti. Le targhe non possono occludere o sovrapporsi a partiture murarie o particolari architettonici significativi degli elementi di facciate riportare contenuti offensivi o che ledano il pubblico pudore. In caso di apposizione di più targhe, le stesse sono allineate ed hanno dimensione, materiali e colori unitari.

Art. 78 - Cartelloni pubblicitari

1. L'installazione e l'impianto di cartellonistica pubblicitaria stradale, i segnali e cartelli indicatori di attività private nonché gli altri mezzi consimili è da considerare opera priva di rilevanza edilizia, con l'esclusione delle strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico edilizia, tra le quali:

- insegne di esercizio a totem alte oltre tre metri;
- strutture per le insegne dei distributori di carburante, siano esse a totem con doppio appoggio, che a bandiera, per altezze oltre 3,00 m;
- strutture di sostegno di cartelli pubblicitari di dimensioni superiori a 12,00 mq;
- opere muratura, cemento o prefabbricate finalizzate all'installazione di elementi pubblicitari, ancorché semplicemente appoggiate a terra.

2. L'installazione dei cartelloni pubblicitari è consentita nei limiti delle previsioni, delle prescrizioni e dei vincoli contenuti nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale e riportati nel Piano Operativo vigente e devono rispettare le norme del Codice della Strada e del proprio regolamento attuativo, oltre al regolamento per la disciplina degli impianti di pubblicità e per gli altri mezzi pubblicitari sulle strade e aree pubbliche e quello per la disciplina della pubblicità e delle affissioni approvato dal Consiglio Comunale.

3. È fatto divieto di installazione di cartellonistica pubblicitaria di qualsiasi genere nei terreni agricoli in territorio non urbanizzato, come risultante nella perimetrazione del piano operativo comunale vigente e che siano fuori dalle pertinenze stradali, dentro le quali sono ammessi quelli consentiti dal relativo codice e regolamento, nei limiti degli strumenti di pianificazione territoriale.

4. All'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato sono consentiti mezzi e cartelloni pubblicitari diversi dalle insegne e totem di esercizio, da ubicarsi nelle aree private, su autorizzazione di un progetto da parte del competente ufficio comunale che ne valuti la congruità dell'inserimento nel tessuto urbanistico e la presenza di eventuali vincoli e previo parere della Polizia Locale a riguardo della conformità del codice della strada. Qualora si rilevino violazioni o strutture non autorizzate, per i trasgressori saranno adottati i provvedimenti sanzionatori previsti con l'emanazione dell'ordinanza di rimessione in pristino dei luoghi.

5. La cartellonistica pubblicitaria dovrà comunque essere mantenuta in stato di manutenzione e decoro e

non potrà riportare contenuti offensivi o lesivi per la sensibilità collettiva con contenuti volgari, blasfemi o lesivi del pubblico pudore. Per i trasgressori saranno applicate le sanzioni previste in materia e previste dal codice penale e saranno individuati con la società che ha installato il mezzo pubblicitario e il soggetto riportato.

Art. 79 - Muri di cinta e recinzioni

1. Ogni proprietà potrà essere recintata secondo le disposizioni del piano operativo comunale, senza creare limitazioni per il passaggio pubblico sia pedonale che carrabile lungo le vie pubbliche, strade vicinali e poderali di uso pubblico e della rete sentieristica, nel rispetto delle norme del codice della strada e del relativo regolamento di attuazione vigenti.

2. La conformazione dei muri di cinta e delle recinzioni degli edifici è progettata in coerenza con la tipologia dell'edificio stesso, e con il contesto ove è inserito, tale da non ostacolare la visibilità o determinare pregiudizio alla sicurezza della circolazione stradale. Dovranno essere rispettate le condizioni riportate nel capo V del presente titolo. In ogni caso la realizzazione di muri di cinta e recinzioni non dovrà incrementare fenomeni di rischio idraulico o idrogeologico, dando origine a fenomeni di smottamento, ristagno o impantanamento sia nella proprietà di riferimento, che per i terreni contermini.

3. La realizzazione di muri di cinta e recinzioni, negli interventi di recupero, restauro o ristrutturazione edilizia, deve essere privilegiata la salvaguardia dei vecchi impianti che dovranno essere per quanto possibile recuperati ed integrati con le nuove realizzazioni, rispettando i caratteri di pregio preesistenti.

4. Nelle aree collinari la realizzazione delle nuove recinzioni è ammessa con l'uso di reti metalliche o strutture di legno eventualmente integrate con essenze arbustive autoctone. L'altezza di queste recinzioni, ad eccezione della parte vegetale, non potrà superare quella prevista dal successivo capo VI, ma dovrà essere composta da massimo 1,20 m di superficie opaca ovvero chiusa e la restante trasparente ovvero aperta quali per esempio muri di recinzione in muratura con sovrastante rete o ringhiera, al fine di alleggerire l'impatto visivo nel sistema collinare.

5. Il Comune in sede di verifica sui titoli abilitativi per la loro realizzazione può dettare condizioni particolari per conseguire le finalità di cui al comma precedente e per il migliore inserimento ambientale e garantire l'allineamento verso quelle preesistenti nelle proprietà limitrofe.

6. Per le resede ed aree oltre le pertinenze dell'edificio, sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti. Per tutte le eventuali opere murarie saranno utilizzati materiali e tecniche tipiche locali; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza unitaria.

7. Per gli ingressi è di norma vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione;

8. Non sono ammesse recinzioni in materiale non idoneo a garantire nel tempo il perdurare della funzione e del decoro. I muri di cinta intonacati dovranno essere opportunamente tinteggiati con i colori previsti sull'edificio di cui sono pertinenza e quelli provvisti di ringhiere o inferriate dovranno essere opportunamente verniciate e riparate dall'ossidazione. Le ringhiere o le inferriate poste nelle recinzioni e trattate con zincatura sono consentite solo nelle zone produttive.

9. Fatto salvo quanto previsto negli atti di pianificazione territoriale generali o particolari, le recinzioni nelle aree residenziali realizzate in muratura o con ringhiera dovranno riguardare esclusivamente i resedi di pertinenza degli edifici esistenti o in progetto e non potranno avere altezza superiore a m. 1,50 se realizzate in muratura, sopraelevabili fino a m. 2,00 se realizzate con inferriate o ringhiere, il cui muro sottostante non potrà superare m. 1,00.

10. In zona urbana storica e in quelle assimilate e nei nuclei rurali storici è fatto divieto di frazionamento delle proprietà con opere murarie; è consentito l'uso di siepi o reti a maglia sciolta che limitino la percezione del frazionamento delle aree e delle corti storicizzate, nel rispetto delle norme del presente regolamento in merito alla cura degli spazi esterni.

11. In ambito extraurbano, con eccezione delle pertinenze degli edifici, le recinzioni possono essere realizzate esclusivamente con sostegni pali in legno o metallici e reti a maglia sciolta con altezza non superiore a m. 2,00. Sono consentite le e staccionate in legno per un'altezza massima di m. 1,00. In ogni caso è vietata la recinzione che alteri i segni morfologici e della vegetazione che limitano le aree o i limiti di proprietà storicizzati.

12. Sono ammesse la recinzione delle aree rurali da parte delle aziende agricole, faunistico-venatorie e agriturismo-venatorie o per comprovate necessità di tutela delle colture da selvatici. Le recinzioni possono riguardare superfici che rappresentino al massimo il 10% dell'intera estensione consecutiva delle aree aziendali. Ai fini della individuazione delle modalità costruttive, valgono le prescrizioni generali del decoro e della sicurezza contenute nel presente regolamento. Per comprovate esigenze produttive e di sicurezza sarà consentita la realizzazione di cordolature a terra. Al cessare delle esigenze aziendali, queste tipologie di recinzione saranno completamente rimosse a cura e spese del proprietario.

13. Nelle aree produttive le recinzioni possono essere realizzate con le metodologie costruttive delle aree

residenziali. Possono essere realizzate recinzioni in materiale metallico quali ringhiere, grigliati o comunque trasparenti alla vista, con altezza fino a m. 3,00 con sottostante muro non più alto di m. 1,00.

14. I cancelli, le cancellate e gli accessi sono consentiti solo nell'ambito del resede di pertinenza; sulle recinzioni in ambito extraurbano sono consentite cancellate nello stesso materiale e tipologia costruttiva della recinzione stessa. I cancelli potranno essere sostenuti da colonne di altezza superiore alla recinzione per non più di 30 cm, i cancelli con sagomatura non lineare, non potranno superare la recinzione di oltre 50 cm.

15. Sono consentite le pensiline esclusivamente sui cancelli pedonali, per uno sviluppo massimo di 1,50 m e a condizione che il cancello protetto da detta struttura sia arretrato rispetto al limite di proprietà in modo che l'aggetto sia contenuto al proprio interno.

16. Per la delimitazione di aree sportive tipo i campi di calcetto o tennis o discipline simili, le recinzioni in rete non dovranno superare i m. 6,00 di altezza. Rientrano comunque nelle fattispecie dove potrà essere valutata la deroga di cui al comma 15 del presente articolo, le recinzioni o le delimitazioni fisiche da realizzarsi nell'ambito delle attività sportive, per le quali valgono le norme CONI e delle relative federazioni affiliate che dettano le necessità con i propri regolamenti specifici.

17. Per particolari e comprovate esigenze progettuali riguardanti l'applicazione di norme sovraordinate riguardanti la sicurezza, per particolari condizioni nell'ambito agricolo e produttivo, nonché per particolari esigenze di natura architettonico ambientale, potranno essere consentite recinzioni con caratteristiche diverse dal presente articolo, senza derogare dalle condizioni generali di decoro e sicurezza del regolamento edilizio. Le deroghe straordinarie potranno essere concesse con apposito atto dell'autorità Comunale, previa presentazione di istanza contenente la motivazione, il progetto dell'intera opera e le condizioni tecnico architettoniche che ne consentano l'approvazione.

18. Le recinzioni esistenti realizzate in forza di titoli abilitativi rilasciati con normative in vigore precedentemente al presente regolamento, possono essere mantenute con tali caratteristiche costruttive, anche con opere di manutenzione straordinaria, le quali possono essere realizzate fino alla sostituzione di parte degli elementi che le costituiscono. Qualora le opere di manutenzione straordinaria con la rimozione di porzioni unitarie o le recinzioni siano integralmente demolite, la nuova recinzione dovrà conformarsi alle presenti norme.

Art. 80 - Beni culturali ed edifici storici

1. I beni e le opere connotate da particolari pregi culturali e gli edifici storici sono riconosciuti nei decreti di vincolo per i quali la Soprintendenza ne tutela la salvaguardia nei limiti e nelle forme di Legge.

2. Il patrimonio culturale e gli edifici storici sono quelli riconosciuti nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale, per il quale ne è dovuta la tutela e la conservazione per il valore storico testimoniale. Qualora le norme del presente regolamento siano in contrasto o limitano gli interventi di salvaguardia e recupero dei beni culturali e storici, le prescrizioni impartite dalla soprintendenza o contenute nelle norme sovraordinate in materia, prevalgono su questo.

3. Tra i beni culturali da riconoscere sul territorio comunale dovranno considerarsi:

- Statue e monumenti commemorativi;
- edicole, immaginette e simboli sacri;
- lapidi e cippi commemorativi;
- vecchie targhe, insegne e numerazione civica storica;
- fontane e fontanelli civici;
- antichi lavatoi;
- cippi stradali storici.

Ogni intervento edilizio in prossimità di tali strutture dovrà tener conto della loro salvaguardia e della tutela della dignità storico testimoniale, in quanto considerati caposaldi delle singole frazioni e delle varie aree del Comune.

4. Il progetto di realizzazione di nuovi elementi di tipo commemorativo o celebrativo, quali quelli esistenti elencati al comma precedente, deve essere opportunamente documentato e rappresentato graficamente ed è soggetto al relativo titolo abilitativo se sorgono in area privata, a cui si aggiunge l'autorizzazione per l'occupazione permanente del suolo pubblico se previsti su area in disponibilità del patrimonio comunale. Al fine di garantire un corretto inserimento di tali elementi nel contesto urbano o extraurbano, potranno essere richiesti bozzetti e foto inserimenti, plastici o ogni altra forma di illustrazione del progetto proposto. Per le iscrizioni, le lapidi, targhe e simili dovranno essere comunicati il testo completo, i caratteri ed i materiali da usare. Questi elementi non dovranno riportare contenuti offensivi o lesivi per la sensibilità collettiva, con contenuti volgari, blasfemi o lesivi del pubblico pudore,

Art. 81 - Cimiteri monumentali e storici, sale del commiato.

1. Gli interventi edilizi nei cimiteri monumentali e storici esistenti da oltre settanta anni sono sottoposti all'acquisizione preventiva del nulla-osta della Soprintendenza con le procedure stabilite dalle vigenti

disposizioni di legge in materia.

2. Ogni lapide, cippo ornamentale o commemorativo, statua o altare presente nei cimiteri deve essere salvaguardata dall'incuria e dal degrado.

3. Le sale del commiato, urbanisticamente inquadrare come destinazione d'uso direzionale e di servizio, non potranno essere realizzate a distanza inferiore di 200m dalle scuole di ogni ordine e grado, spazi ludici, ludico sportivi o in aree incompatibili con il vigente piano delle funzioni. Dovranno comunque soddisfare il requisito minimo della dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalla L.122/1989 e degli spazi di relazione commisurati alla destinazione di uso commerciale.

Art. 82 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

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

2. In nessuna condizione nei luoghi pubblici urbani dovranno trovarsi cavi scoperti, contatori pubblici accessibili con facilità, chiusini e tombini non sigillati o aperti, buche o sporgenze che possono essere lesivi per l'incolumità dei passanti, per la cui vigilanza dovrà essere osservata ogni norma contenuta nel regolamento di polizia urbana del Comune.

3. Gli interventi, anche di sola manutenzione ordinaria nei luoghi pubblici urbani dovranno essere adeguatamente recintati e ben segnalati, al fine di garantire la sicurezza e l'incolumità di persone e cose.

Art. 83 - Elementi di arredo degli spazi privati

1. Gli elementi di arredo degli spazi privati sono da intendersi quegli elementi che per la normativa sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia. Sono le opere, gli interventi e i manufatti non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile rimozione, ovvero in ragione della temporaneità del loro utilizzo.

2. I manufatti di arredo degli spazi privati sono gli elementi accessori che hanno carattere funzionale al resede di riferimento e che siano strettamente pertinenti di edifici con specifica destinazione di uso per i quali sono occorrenti per l'utilizzazione ed il godimento degli spazi aperti e dei giardini di residenze, attività commerciali, artigianali-industriali e pubblici esercizi ed attività agricole o per la conduzione dell'attività orticola amatoriale, realizzati nei limiti di quanto consentito dalla legge e con i criteri costruttivi e dimensionali di cui al presente articolo. Per la loro natura questo genere di installazioni, sia esistenti che da realizzare, non sono computabili ai fini degli indici di fabbricabilità e non sono soggetti al rispetto della distanza dai confini.

3. I manufatti di forme e dimensioni maggiori di quelle consentite dal presente articolo, realizzati con finalità, metodologie costruttive e materiali diversi da quelli indicati saranno demolite a cura e spese del proprietario, applicando le sanzioni previste dalla Legge. Qualora le installazioni per loro natura acquisiscano rilevanza edilizia, incidendo sulle risorse del territorio con trasformazione del suolo inedito, saranno considerate opere realizzate senza il necessario titolo abilitativo e soggette agli adempimenti previsti in presenza di abusi edilizi.

4. L'installazione di elementi di arredo negli spazi privati non può compromettere il valore storico, architettonico o ambientale nelle aree o degli edifici di particolare pregio. Il Comune può ordinarne la rimozione, a cura e spese del proprietario dell'immobile qualora ritenga l'installazione incongrua con gli obiettivi della pianificazione urbanistica o in contrasto con l'ordine e il decoro urbano o del paesaggistico.

5. Gli elementi di arredo degli spazi privati privi di rilevanza edilizia devono avere le seguenti caratteristiche:

- non devono comportare nessuna forma di trasformazione permanente del suolo inedito e non possono incidere sulle risorse essenziali del territorio;
- devono essere realizzate in assenza di opere di fondazione, salvo piccola gettata a terra con piccoli plinti puntuali per tirafondi, che non costituisca opera continua di fondazione, i quali avranno solo funzione di livellamento e stabilizzazione del piano di appoggio con la finalità di rendere l'installazione stabile e non pericolosa per l'azione delle intemperie;
- devono essere realizzati a distanza non superiore di ml 50,00 dall'edificio di cui costituiscono pertinenza e comunque nell'ambito del resede di riferimento se chiaramente identificato sia catastalmente che negli strumenti di pianificazione;
- possono essere realizzate con strutture metalliche, legno od altri materiali "leggeri", comunque decorosi e affini all'edificio principale di riferimento, compreso quanto riguarda le coloriture, quando previste;

- quegli elementi per i quali è prevista la copertura, questa potrà essere realizzata con legno, telo o cannicci, tegole canadesi, finte tegole in materiale plastico, pannelli sandwich sagomati a tetto, con esclusione di laterizi, fibrocemento e materiali di recupero; in ogni caso su questi elementi potranno essere installati gli impianti di energia rinnovabile quali i pannelli fotovoltaici;
- non devono creare limitazioni a terzi o invadere con lo scarico delle acque meteoriche le proprietà pubbliche o private finitime, non devono incidere sull'assetto idraulico dell'area di riferimento determinando fenomeni di impatanamento o ristagno o comunque evitare qualsiasi forma di degrado;
- possono essere dotati di piano di appoggio, in gettata di calcestruzzo anche pavimentata, verificando il rispetto del rapporto minimo di permeabilità dei suoli pari al 25% degli spazi scoperti di riferimento.
- devono essere mantenuti in stato di conservazione ottimale e garantire il decoro dell'ambiente dove sono ubicati. Al cessare delle condizioni di manutenzione, questi dovranno essere rimossi ed i materiali di risulta dovranno essere smaltiti in coerenza con le norme ambientali; è fatto divieto dopo la loro rimozione, di accatastamento delle assi e dei materiali di copertura nelle aree scoperte;
- in zona residenziale gli elementi di arredo degli spazi esterni non potranno superare l'altezza massima di ml 3,00 misurata nel punto fisicamente più alto, aumentata a ml 4,50 per le zone produttive;
- Nel caso di installazioni in aree di più proprietà o condominiali, saranno possibili previa accordo tra i proprietari, la realizzazione di manufatti unici, le cui dimensioni planimetriche si potranno sommare secondo le possibilità realizzative;
- Per l'installazione sono fatte salve le norme specifiche in materia di tutela dei vincoli, compreso quello paesaggistico e della relativa autorizzazione, quando dovuta.

6. Tra gli elementi di fruizione degli spazi privati esterni, si possono comprendere i seguenti con le relative definizioni e condizioni di installazione:

- a) **Gazebo:** limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie destinate a uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto; possono avere una altezza media non superiore a mt. 2,50 misurata dal piano di campagna ed una dimensione della proiezione a terra delle strutture non superiore a mq 15 per ogni singola U.I. dotata di un'area scoperta avente una superficie fino a mq. 300, oppure di una superficie non superiore al 5% della superficie dell'area scoperta di pertinenza della singola U.I. fino ad una superficie massima di mq. 50. Per le attività turistico ricettive e di ristorazione sono ammesse dimensioni minime di mq. 50 fino ad un massimo di mq. 100 con le stesse modalità di calcolo delle residenze. Sui gazebo è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici; Sulle terrazze è ammessa l'installazione di gazebo fino ad una superficie massima di mq. 50.
- b) **Pergolati:** limitatamente alle strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, in ogni caso non suscettibili di offrire riparo stabile dalle precipitazioni atmosferiche; comunque realizzati con strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, possono avere una altezza media non superiore a mt. 3,00 misurata dal piano di campagna ed una dimensione della proiezione a terra delle strutture non superiore a mq 20 per ogni singola U.I. dotata di un'area scoperta avente una superficie fino a mq. 400, oppure di una superficie non superiore al 5% della superficie dell'area scoperta di pertinenza della singola U.I. fino ad una superficie massima di mq. 50. Sulle terrazze è ammessa l'installazione di pergolati fino ad una superficie massima di mq. 50. La funzione di supporto alla vegetazione è requisito indispensabile per la realizzazione dei pergolati, il mancato utilizzo a tale scopo comporta la valutazione di tali strutture come edifici e soggetti alla relativa normativa;
- c) **Riparo autoveicoli - carport:** queste strutture possono essere realizzate con il solo scopo di riparare gli automezzi dalle intemperie e dovranno avere un percorso carrabile dall'accesso alla

proprietà dalle strade pubbliche che ne assicuri l'utilizzo per tali scopi. Sono strutture di pertinenza di unità a carattere residenziale od in uso a locali espositivi, commerciali e pubblici esercizi, con aperta su tutti i due lati, la cui struttura e la copertura dovrà essere realizzata con le caratteristiche di cui al comma 5 del presente articolo. Queste installazioni sono realizzate negli spazi di pertinenza e a copertura delle aree previste per parcheggi privati. La superficie massima consentita è di mq. 30,00. Qualora il resede o giardino di riferimento supera i mq. 300 potrà essere installato un secondo carport delle medesime dimensioni massime anche in adiacenza o continuità. Sui carport è ammessa come copertura l'installazione di pannelli fotovoltaici.

- d) **Cassette per ricovero attrezzatura da giardino:** Si tratta di una manufatti chiusi realizzati in legno o materiale leggero, facilmente smontabili ed amovibili a servizio delle abitazioni, o di unità immobiliari ad uso produttivo, ricettivo o agricolo, utilizzati per il ricovero delle attrezzature per la cura di orti e giardini, ricovero di cicli e motocicli. Le dimensioni non possono superare mq. 12,00 con aggetti che non superino ml.2,00 ed altezza massima di m.2,50 per ogni singola U.I. dotata di un'area scoperta avente una superficie fino a mq. 300, oppure di una superficie non superiore al 4% della superficie dell'area scoperta di pertinenza della singola U.I. fino ad una superficie massima di mq. 25. Per le attività ricettive è consentita la realizzazione di manufatti di questo genere con superfici massime doppie, realizzati in legno, finalizzati, oltre a quanto descritto per le altre destinazioni, per lo svolgimento di attività collaterali all'esercizio, quali degustazioni o somministrazione di prodotti all'aperto.
- e) **Piccoli forni e barbecue:** installazioni di manufatti con altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00 e con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 comprensivi di accessori quali piani di appoggio e legnaie. Sono realizzabili in numero massimo di uno per resede di pertinenza e non potranno presentare vani visitabili a corredo, né tettoie aggettanti oltre il limite di 4,00 mq; È vietata l'emissione di fumi lungo le facciate del fabbricato di cui costituiscono pertinenza o di proprietà di terzi, non dovranno inoltre essere posti immediatamente sul confine di proprietà in modo da consentire la pulizia anche nelle aree retrostanti;
- f) **Serre e tunnel:** strutture realizzate in metallo o in legno chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con dimensione massima non superiore a mq. 6,00 ed altezza non superiore a ml. 2,50 misurata nel punto più alto, destinate all'esclusivo ricovero e coltivazione di piante da orto o giardino, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza e quando possibile tali installazioni dovranno essere collocate sul lato posteriore delle proprietà rispetto alle strade pubbliche. Per quanto riguarda le zone agricole, a corredo degli appezzamenti di terreno utilizzati per l'agricoltura amatoriale sono ammessi, esclusivamente per il periodo invernale, strutture a tunnel realizzate esclusivamente da telaio circolare in legno o metallo e coperture in teli, di dimensione adeguata alla produzione di ortaggi per uso familiare.
- g) **Coperture retrattili a servizio delle attività produttive:** tali strutture possono essere realizzate quali pertinenze di attività industriali, artigianali, commerciali o commerciali all'ingrosso. Dovranno essere stabilmente mantenute in posizione chiusa e dovranno essere utilizzate esclusivamente per riparare dalle intemperie le operazioni di scarico e di carico delle merci. Le coperture retrattili non possono essere utilizzate neanche temporaneamente per il deposito e lo stoccaggio delle merci.
- h) **Recinti e cucce per animali domestici:** sono strutture per il ricovero degli animali domestici, dimensionate per il benessere animale secondo i disciplinari in materia e finalizzate al loro contenimento nelle proprietà, per evitarne le fughe e con la finalità di salvaguardarne l'incolumità. Le recinzioni in pali e rete possono essere realizzate secondo le previsioni di zona, sovrapposte a seconda delle esigenze fino a m.3,00, rispettando i criteri di salvaguardia delle aree ed edifici di particolare pregio.
- i) **Pavimentazione degli spazi a giardino:** eseguite con materiale semplicemente appoggiato a terra, incastrato e non cementato, privo di stuccature e su letto di inerti, quando non

direttamente sul terreno vegetale, con elementi drenanti tale da non alterare l'equilibrio della permeabilità dell'area di riferimento.

- j) **Tende da sole retrattili**, realizzate con le modalità di cui al precedente art.77.
- k) **le recinzioni realizzate con rete con sostegni di legno semplicemente infissi al suolo** senza opere murarie e le staccionate in legno semplicemente infisse al suolo;
- l) **gli elementi amovibili volti a limitare o regolare l'accessibilità carrabile** a spazi di proprietà privata, quali sbarre, paracarri, fioriere, separatori, dissuasori e simili.
- m) **Altri manufatti di arredo delle aree pertinenziali degli edifici privi di rilevanza urbanistico-edilizia**: Rientrano in questa classificazione i manufatti e gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità quali, fontanelle, le culture e installazioni ornamentali in genere, le fioriere. Nella fattispecie residua dei manufatti privi di rilevanza edilizia rientrano anche i giochi per bambini con le caratteristiche descritte in questo articolo e le piccole piscine semplicemente appoggiate nei giardini, senza opere stabili, costituite da parti gonfiabili, prefabbricate monoblocco o costituite da moduli assemblati, montate per un periodo stagionale che non può essere superiore a 90 giorni.
- n) **Tutte le installazioni per esigenze stagionali**, annesse alle attività economiche previste dalla normativa vigente che ne definisca l'ininfluenza edilizia ed urbanistica e che al decadere della necessità siano rimosse.

7. I manufatti e gli elementi di arredo degli spazi privati con le caratteristiche descritte in questo articolo, ai fini del loro inquadramento giuridico, realizzati precedentemente l'entrata in vigore del presente regolamento con metodologie, materiali e dimensioni previste da norme regolamentari in vigore al momento della loro installazione, possono essere mantenuti e considerati privi di rilevanza edilizia fino alla loro rimozione.

CAPO VI

Elementi costruttivi

Art. 84 - Superamento delle barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale

1. In materia di superamento delle barriere architettoniche dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla L. 9 gennaio 1989 n. 13, nonché le prescrizioni tecniche di cui al D.P.R. 14/6/1989 n. 236 per gli immobili privati e di edilizia residenziale pubblica e di cui al D.P.R. 24/7/1996 n. 503 per gli edifici pubblici, gli spazi e servizi pubblici, seguendo le indicazioni del regolamento regione Toscana DPGR 41/R/2009.

2. Fatto salvo quanto previsto dalla specifica disciplina riportata nel comma precedente, tutti gli spazi fruibili esterni ed interni, dovranno essere progettati tenendo conto della loro fruibilità e sicurezza, con utilizzo di materiali antiscivolo, segnali visibili e sensoriali per la percezione degli spazi, rampe agevoli per dislivelli che ne consentano l'utilizzo, evitare sporgenze od ostacoli o gradoni, tali da non limitare l'utilizzo dei beni, oltre a persone con ridotta capacità motoria permanente, anche per le capacità motorie ridotte temporanee, per il passaggio di passeggini, sedie a ruote, carrelli, passaggio di merci o mobilio e per gli sgomberi.

Art. 85 - Serre bioclimatiche e VEPA

1. Le serre bioclimatiche sono quelle strutture realizzate esclusivamente per immagazzinare l'energia solare per irradiazione, al fine di creare il microclima idoneo per i vani agibili, senza consumo di energia da fonti esterne. La specifica finalità è per consentire il risparmio energetico e deve essere certificata nel progetto per l'acquisizione del necessario titolo abilitativo.

2. Le serre bioclimatiche sono ammesse nel rispetto delle seguenti prescrizioni, in ottemperanza con le previsioni delle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana approvate con deliberazione della Giunta regionale 28 febbraio 2005, n. 322 salvo successive ed ulteriori modifiche ed integrazioni:

- l'asse deve essere orientato nel quadrante sud-ovest del lotto di riferimento;
- deve essere costituita completamente da elementi trasparenti;
- deve essere oscurabile con elementi mobili dall'irraggiamento estivo attraverso schermature che si inseriscano nel contesto architettonico della serra;
- non potranno essere considerate ed utilizzate a fini agibili quali locali costituenti l'unità immobiliare principale e per la presenza continuativa di persone, né per i servizi igienici.

- Non è consentita negli immobili in zona urbana storica (omogenea A secondo il DM144/1968 o ad essa assimilata, come le zone rurali di pregio) e sugli immobili di pregio architettonico o tipologico, come individuati nel piano operativo comunale.
2. Il risparmio energetico si valuta calcolando il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza Q_0 e quella dispersa in presenza della serra bioclimatica Q . Deve pertanto essere verificato (rif. UNI 10344 e 10349): $(Q_0 - Q) / Q_0 > 25\%$;
 3. Gli interventi di realizzazione e installazione delle vetrate panoramiche, cosiddette VEPA, di cui all'articolo 6, comma 1, lettera b-bis), del DPR 380/2001 sono considerati attività edilizia libera e consentite nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - non devono configurare spazi stabilmente chiusi che determinino incrementi volumetrici o di superfici edificate, riconducibili a vani agibili;
 - non potranno determinare mutamento della destinazione di uso funzionale da superficie accessoria a superficie utile;
 - con la loro installazione non devono ridurre l'irraggiamento diurno oltre i minimi consentiti per i vani abitabili e agibili dal DM 5.07.1977, compreso le superfici aeroilluminanti minime previste per l'aerazione diretta verso l'esterno; in ogni caso dovranno garantire il necessario ricambio d'aria ed evitare ristagni insalubri nei vani immediatamente adiacenti;
 - devono essere realizzate in materiale di facile smontaggio, tamponamenti totalmente trasparenti ed apribili, la cui parte fissa non deve aggettare più di 2 metri;
 - devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e non modificare le preesistenti linee architettoniche degli edifici esistenti;
 - nei condomini devono essere installate in maniera unitaria con l'approvazione dell'assemblea o l'assenso delle altre proprietà;
 - non sono consentite nei fabbricati di pregio quali Ville e fabbricati di interesse architettonico secondo le classificazioni del piano operativo vigente;
 - assolvano ad una **funzione temporanea** di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio.

Art. 86 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Nei nuovi edifici, l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è prevista all'interno di un progetto organico e coerente all'ambiente circostante. Le soluzioni progettuali sono rivolte a minimizzare le dimensioni e l'impatto visivo, al fine di ottimizzare l'integrazione dell'impianto con i caratteri dell'edificio e del paesaggio.
2. Negli edifici esistenti l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è progettata e dimensionata in modo da minimizzare l'impatto visivo. L'impianto posto sul tetto degli edifici non può in nessuna sua parte superare la quota del colmo del tetto di cui ne deve seguire la pendenza. Dovranno essere salvaguardati i manti di copertura storicizzati o realizzati con materiale di pregio, quali coppi ed embrici toscani recuperati. Sono consentite installazioni sui terrazzi, le balconate e le coperture piane, prevedendo contestualmente opere di mitigazione per l'impatto visivo, armonizzando l'inserimento con l'architettura dell'edificio.
3. Negli edifici classificati di interesse storico, architettonico o tipologico e nelle aree di particolare pregio, sono consentiti pannelli fotovoltaici con coloritura che si integri con la copertura, quando realizzata in laterizio.
4. Eventuali installazioni di impianti tecnologici connessi con la produzione di energie da fonti rinnovabili e la realizzazione di cavedi finalizzati esclusivamente al passaggio degli impianti, sono assimilati a volumi tecnici degli edifici.
5. Per la predisposizione di impianti a terra, devono essere previste, compatibilmente con la fattibilità tecnica, opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di idonee barriere arboree o arbustive e rispettare le seguenti condizioni:
 - non potranno avere superfici generanti potenza superiore al doppio della potenza contrattuale della fornitura elettrica attiva;
 - gli impianti a terra non dovranno avere il lato inferiore elevato oltre 0,50 m e l'altezza massima non

deve eccedere i 2,00 m;

- dovranno essere disposti necessariamente nel resede pertinenziale di riferimento;
- Non è consentito l'impianto a terra nelle zone urbane storiche o in quelle di particolare pregio storico testimoniale ad esse assimilate, compreso le zone agricole non produttive;
- In ambito extraurbano dovranno essere utilizzate tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurano un'ottimale soluzione architettonica ed un corretto inserimento paesaggistico.
- Non è mai ammesso per la loro installazione l'alterazione significativa della naturale pendenza dei terreni.
- Nelle installazioni su elementi per la fruizione degli spazi esterni, non è consentito superare l'altezza e le dimensioni in pianta degli elementi che ne sono privi, fatto salvo i casi in cui sia dimostrata l'impossibilità tecnica per ombreggiamenti preesistenti o per motivi di sicurezza.

Art. 87 - Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Come specificato nei capi precedenti, tutti gli edifici devono essere dotati di idonee coperture, munite di canali di gronda e pluviali al fine di garantirne l'idonea utilizzazione in salubrità, riparato dagli agenti atmosferici anche violenti e nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni pesanti, finalizzate al risparmio e l'efficienza energetica dell'edificio.

2. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti quali comignoli, abbaini, volumi tecnici, sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.

3. I canali di gronda ed i pluviali, che negli edifici storici saranno realizzati in rame, o materiale metallico dello stesso colore, con sezione circolare, dimensionati per convogliare le acque meteoriche, previa autorizzazione se il recapito finale è verso spazi pubblici; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti. I canali pluviali devono armonizzarsi con l'architettura di tutti gli edifici, escludendo materiali plastici, se non opportunamente colorati.

4. Nei canali pluviali è vietata l'immissione di reflui diversi dalle acque meteoriche. A monte dell'immissione nelle condotte pubbliche, i canali delle acque meteoriche dovranno essere dotati di appositi pozzetti di pulizia ed ispezione.

5. I cornicioni e gli aggetti esposti al posarsi dei volatili debbono presentare superfici in pendenza con inclinazione tale da costituire idoneo mezzo di dissuasione. Gli eventuali dissuasori anti-stazionamento non dovranno essere costituiti da aghi metallici.

6. Le coperture dovranno essere accessibili per eventuali ispezioni o riparazioni, in sicurezza secondo la normativa contro gli infortuni per i lavori in quota, con particolare riferimento al DPGR 18.12.2013 n.75/R "Istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza". L'accesso alle coperture sarà dimensionato secondo il citato DPGR, dovrà garantire l'agevole passo d'uomo e dei materiali e può svolgere funzioni di lucernario al fine di rendere illuminato direttamente il sottotetto, ancorché non agibile.

Art. 88 - Strade e passaggi privati, cortili

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente. Inoltre, la progettazione di nuove strade pubbliche o di uso pubblico e relativi attraversamenti pedonali, dovrà rispettare i criteri della "progettazione universale" in materia di superamento ed abbattimento delle barriere architettoniche.

2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- alla pavimentazione se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
- alla manutenzione costante e duratura, nonché alla costante pulizia;
- alla messa in opera e sua cura e manutenzione della segnaletica verticale ed orizzontale prescritta;
- all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
- all'illuminazione.

3. Le strade private di nuova realizzazione a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di metri 3,50, quelle a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di metri 5,00, e se a fondo chiuso, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole

inversione di marcia degli autoveicoli e dei mezzi di soccorso.

4. Le strade private di nuova realizzazione a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di metri 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 metri nel caso di doppio senso di marcia. Il raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, non dovrà essere inferiore a 10,00 m e, se a fondo chiuso, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli, dei veicoli da trasporto e dei mezzi di soccorso.

5. Nella realizzazione delle strade private al servizio di più lotti edificabili deve essere individuata, in fase di progettazione, la posizione di tutti i servizi e dei punti di distribuzione dei servizi, oltre allo spazio per la raccolta dei rifiuti. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

6. Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Le rampe carrabili condominiali devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di metri 0,90 e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio se i locali che connettono ne sono sprovvisti, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a metri 0,90.

7. Per cortili sono da intendersi gli spazi interni all'edificio, non coperti, completamente delimitati da muri di altezza superiore a 2,00 metri, o aventi un lato aperto. Le caratteristiche dei cortili dovranno essere le seguenti:

- L'area dei cortili è almeno 1/5 della somma delle superfici dei muri che lo delimitano, l'altezza è misurata dal piano di calpestio del cortile, fino all'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura con il piano esterno del fronte del fabbricato.
- L'altezza massima di ciascun muro prospiciente sul cortile non deve essere superiore ad una volta e mezzo la distanza tra il muro e la parete opposta. Per i muri in arretrato rispetto ai lati del cortile, è ammessa una maggiore altezza, pari alla profondità dell'arretramento.
- È ammessa l'apertura di finestre di locali abitabili, se la parete opposta è distante almeno mt. 6.
- Nei cortili aperti contigui a strade e piazze, è consentita un'altezza, per tutte le pareti prospicienti il cortile, di una volta e mezzo la larghezza del cortile.
- Se il lato aperto non è contiguo a strade e piazze è considerato come cortile chiuso e la parte libera non ancora costruita è considerata come muro ideale di altezza pari al muro di maggiore altezza che delimita il cortile.
- È fatto obbligo di non diminuire, con nuove costruzioni o sopraelevazioni, il rapporto già costituito tra la superficie di un cortile e la somma delle superfici delle pareti che lo definiscono, se non nel rispetto dei parametri dei punti precedenti.

Art. 89 - Cavedi, pozzi di luce e chiostrine

1. Ai fini del presente regolamento si definisce chiostrina, o pozzo luce, lo spazio interno ad un edificio, non coperto, completamente o per la quasi totalità delimitato da muri, non avente i requisiti del cortile ed avere le seguenti caratteristiche:

- La superficie della chiostrina deve essere almeno 1/20 della somma della superficie dei fronti murari che la delimitano.
- Nelle chiostrine è ammessa l'apertura di finestre di locali agibili della residenza o delle attività produttive, qualora il lato minimo della sia almeno mt. 3,00.

2. Ai fini del presente regolamento si definisce come cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina. I cavedi sono di regola riservati al passaggio e alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani non agibili. Nei cavedi è consentita l'apertura di finestre di locali accessori.

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

Art. 90 - Intercapedini e griglie di aerazione

1. Nei fabbricati con porzioni di essi realizzate totalmente interrato è possibile la realizzazione di

intercapedini senza che queste incidano sui parametri urbanistici relativi ai fabbricati.

2. Le intercapedini devono essere dimensionate esclusivamente per la loro funzione di isolamento delle parti interrate dai muri di sostegno o dai terreni vegetali, non è consentito in nessun modo un loro diverso utilizzo, con l'eccezione per il passaggio di condutture e canalizzazione e potranno essere accessibili solo per la manutenzione.

3. Possono essere realizzate intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante per la realizzazione di bocche di lupo con la funzione di concedere illuminazione indiretta dei locali interrati.

4. Quando è necessario consentire l'aerazione di locali interrati, questa può essere consentita da griglie di ventilazione, che devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi su cui si aprono, garantire la stabilità al passaggio senza che da queste fuoriescano fumi, vapori o aria in movimento.

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

6. Dove sia previsto il passaggio di automezzi, le intercapedini e le griglie di aerazione devono essere protette da griglie di copertura carrabili e antisdrucciolevoli e quando queste si aprono su spazi pubblici o di uso pubblico, la cura e la manutenzione spetta al proprietario dei vani di cui sono a servizio.

7. Le intercapedini, le bocche di lupo e di aerazione come stabilito dal comma 1 del presente articolo, sono realizzate senza incidere sui parametri urbanistici, non costituiscono corpo di fabbrica soggetto ai limiti di distanza tra fabbricati e confini, fatto salvo la salvaguardia dei diritti di terzi. Le intercapedini con altezza superiore a 2,00m al lordo delle solette, devono essere realizzate rispettando la distanza del codice civile e comunque non meno di m.3,00 dai confini di proprietà.

Art. 91 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali

1. Le condizioni di intervento e salvaguardia delle tipicità locali sono contenute nelle previsioni del piano operativo comunale, tenuto conto del quadro conoscitivo del piano strutturale che ne descrive le risorse territoriali, anche attraverso le ricerche storiche archeologiche ad esso collegate.

2. La tipologia costruttiva degli edifici quando tecnicamente possibile dovrà essere ispirata alla tipicità toscana, della pianura e delle prime colline pisane, o comunque i progetti non dovranno esserne in contrasto evidente, per la salvaguardia della propria identità e tipicità locale.

3. Nei progetti indirizzati alla tipicità locale dovrà essere privilegiato l'utilizzo di laterizi per le coperture, utilizzando i classici coppi ed embrici nei recuperi o nelle nuove realizzazioni se di ispirazione tradizionale. Le murature perimetrali tipiche saranno intonacate e tinteggiate con colori caldi derivanti dai toni dalle terre presenti nei luoghi e le linee architettoniche saranno essenziali, tipiche dei fabbricati colonici, con partiture delle aperture ad intervalli regolari. Le finestre hanno forme tradizionalmente rettangolari con rapporti dimensionali identificabili, dotati di infissi dal taglio classico e dotati di elementi oscuranti (scurini) interni.

4. Nelle sistemazioni esterne ispirate ai tipi tradizionali, saranno previste pavimentazioni e vialetti in ghiaia locale o battuti di cemento che ricordino le aie dei fabbricati colonici, nonché laterizi, pietre opportunamente trattati, o misto pietra e inserti di laterizio. I giardini tradizionali sono delimitati da siepi di alloro o pitosforo che delimitano le proprietà, con elementi decorativi essenziali come piccole fontanelle e vasi di fiori ornamentali, senza l'alterazione della percezione unitaria degli spazi.

Art. 92 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Gli spazi circostanti gli edifici o compresi tra più fabbricati, ovvero le aree non ancora edificate dovranno essere sistemati e mantenuti con decoro. La stessa disposizione si applica anche nel caso di aree non ancora edificate e per qualunque ragione non fabbricabili.

2. I cortili chiusi sui quattro lati, potranno essere adibiti a giardino o pavimentati con materiale impermeabile, rispettando il rapporto di permeabilità del 25% delle aree scoperte ed in ogni caso saranno rifiniti in maniera adeguata a non creare ristagni d'acqua e dotati di un sistema di smaltimento acque meteoriche.

3. I muri di cinta aventi carattere stabile posti sulle linee delle vie o piazze sistemate o in via di sistemazione, muri di divisione dei giardinetti e dei cortili visibili delle vie pubbliche o soggette al pubblico transito, devono essere mantenuti con decoro, essere intonati all'ambiente circostanti e comunque devono rispettare le prescrizioni di cui alle norme tecniche del P.O.C. ed alle prescrizioni del presente regolamento edilizio;

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

5. Negli insediamenti urbani, le aree a giardino ed a verde devono essere mantenute in stato di cura, tali da evitare ogni forma di degrado e di invasione verso altre proprietà pubbliche e private di fronde, rami o verde di ogni genere soggetto ad incuria.

6. Piccoli movimenti di terra interni alle pertinenze degli edifici o in piccoli appezzamenti di terreno agricolo ad essi limitrofi, nel limite di livellamenti dei terreni esistenti, con ricarichi di terre vegetali limitati alle necessità per eliminare piccoli avvallamenti, saranno considerati manutenzione ordinaria e pertanto opere prive di rilevanza edilizia. Tali interventi potranno essere realizzati a condizione che non si alterino i livelli storicizzati oltre le linee mediane esistenti delle aree dove sono attuati e non dovranno influire sulla regimentazione idraulica delle acque superficiali, dare origine a fenomeni di allagamenti e ristagno e non contrastare con le salvaguardie delle aree soggette a rischio idraulico ed idrogeologico.

7. Il sindaco in qualità di autorità sanitaria, potrà ordinare il riordino delle aree dove venga rilevata l'incuria determinante insalubrità dei terreni, nonché la potatura o l'abbattimento di piante malate, pericolanti od infestanti e l'impianto di nuove essenze in sostituzione, di qualità autoctona come previsto dal presente regolamento.

Art. 93 - Piscine e altre opere di corredo agli edifici

1. Nei limiti delle previsioni del piano operativo comunale e nel rispetto delle condizioni contenute nelle relative norme tecniche di attuazione sono consentite la realizzazione di pertinenze per l'uso sportivo da ubicarsi nelle resede in esso individuati.

2. In particolare, nei resede di pertinenza di edifici di abitazione, attività ricettive, agriturismi e destinazioni funzionali assimilate è ammessa una tantum la realizzazione di piscine private, con le seguenti condizioni:

- in area extra urbana la progettazione dovrà tenere conto della struttura geomorfologica del suolo, rispettando gli allineamenti del tessuto agrario, gli allineamenti contermini dei muri a retta, delle alberature, dei filari, delle sistemazioni agrarie in genere;
- dovrà essere realizzata sull'area di pertinenza dell'immobile principale a distanza non maggiore di ml. 50,00 per il suo intero sviluppo, salvo motivate esigenze o previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, di cui rendere conto nella presentazione del progetto collegato al titolo abilitativo necessario per la loro realizzazione;
- in relazione alle vigenti disposizioni di Legge e nelle zone collinari, è prescritto un adeguato inserimento dell'opera in rapporto al contesto ambientale e paesaggistico, con il mantenimento e l'integrazione degli elementi costruttivi preesistenti, in particolare dei muri a retta e non comportare interventi di demolizione o modificazione di opere di sistemazione idraulico-agraria quali ciglioni e terrazzamenti, oltre alla viabilità campestre storicizzata e i piccoli corsi d'acqua collegati ad opere di scolo;
- l'approvvigionamento idrico dovrà avvenire tramite risorse autonome. Non potrà avvenire dall'acquedotto pubblico ad eccezione dei casi previsti dal gestore nel regolamento per il servizio idrico integrato. L'acqua di riempimento dovrà avere caratteristiche di potabilità;
- dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di filtrazione, depurazione e clorazione dell'acqua e camere di compensazione per lo svuotamento dell'invaso o altro sistema di regolazione adeguato;
- l'eventuale autorizzazione allo scarico in ambiente deve rispettare le prescrizioni per la disciplina degli scarichi di acque reflue. L'autorizzazione allo scarico sarà subordinata alla verifica della sussistenza dell'autorizzazione allo scarico relativa all'immobile principale ed ai servizi accessori;
- in ambito urbano la piscina dovrà avere una superficie d'acqua non superiore a mq. 80 (mq 120 per quelle realizzate in territorio rurale) se pertinenziale ad abitazione privata, fatta salva la possibilità di realizzare maggiori dimensioni per attività di tipo ricettivo;
- sono soggette alle disposizioni sulle distanze contenute nel presente regolamento edilizio;
- per le zone a vincolo dovrà essere ottenuta la previa autorizzazione dall'ente tutore del vincolo e l'autorizzazione paesaggistica per le aree vincolate ai sensi del testo unico dei beni culturali;
- i locali tecnici per pompe, filtri deodoranti dovranno essere realizzati interrati salvo impossibilità tecnica dimostrata;
- la pavimentazione perimetrale sia realizzata a filo vasca, in allineamento con il piano di campagna, con materiali lapidei locali o con ammattonato in laterizio;
- le strutture accessorie di servizio, quali docce, bagni, spogliatoi, locali tecnici fuori terra, dovranno essere ricavate con il recupero di strutture esistenti. Nuove costruzioni di questo genere sono

ammesse solo nel caso in cui non sia possibile recuperare strutture esistenti e nel rispetto delle possibilità offerte dai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica.

3. Quali pertinenze degli edifici, con esclusione delle resede di ville o aree di particolare e riconosciuto valore storico artistico e in aree dove non è espressamente vietato dagli strumenti di pianificazione territoriale, potranno esser realizzati piccoli impianti sportivi di uso esclusivamente privato connesso con le residenze o connesso con le attività turistico ricettive o agrituristiche, quali campi da tennis, calcetto, bocce o altre attività ludiche. La loro realizzazione deve rispettare le seguenti condizioni:

- deve essere dimostrata la relativa pertinenzialità, rispetto all'edificio principale;
- non comporti variazione del livello del piano di campagna originario, con scavi e riporti che non devono superare ml. 0,80;
- Le superfici di gioco siano realizzate in materiali drenanti e coloriture assonanti con le cromie dominanti l'intorno;
- in caso di inserimento in zone residenziali ampiamente abitate, deve essere garantito schermature acustiche effettive, attraverso alcuni dispositivi quali muri, alberature, fitte siepi, altre barriere;
- Non potranno essere realizzati locali accessori strettamente connessi; le strutture accessorie di servizio, quali docce, bagni, spogliatoi, dovranno essere realizzate con il solo recupero di strutture esistenti, la nuova costruzione è ammessa solo nel caso in cui non sia possibile recuperare strutture esistenti, nel rispetto delle possibilità offerte dai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica;
- ogni realizzazione deve rispettare il rapporto minimo di permeabilità dei suoli pari al 25%;
- a protezione del campo è ammessa la posa in opera di recinzioni in rete d' altezza massima ml 6,00;

TITOLO IV

VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 94 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. Il Comune esercita le funzioni di vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia, secondo le modalità stabilite dallo statuto e dai regolamenti dell'ente, nonché in applicazione del testo unico edilizia nazionale e la legge per il governo del territorio regionale.

2. Le funzioni di vigilanza esercitate dal Comune sono eseguite adottando le forme di controllo ritenute più efficienti, verificando la rispondenza delle attività sul territorio in materia di:

- norme di legge e di regolamento;
- prescrizioni degli strumenti della pianificazione territoriale degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali e del presente regolamento edilizio;
- modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

3. Nell'ambito della vigilanza lo sportello unico dell'edilizia, oltre ad assicurare i procedimenti relativi alle pratiche edilizie, delle istanze dei permessi di costruire ed alle SCIA, assicura i controlli nella presentazione di C.I.L. e C.I.L.A. con la finalità di garantire l'assetto del territorio coeso con la normativa urbanistica ed edilizia vigente.

4. Valutata la rispondenza alle norme nei procedimenti di verifica in adempimento ai commi precedenti, il responsabile del procedimento propone al responsabile d'Area l'adozione dei provvedimenti sanzionatori previsti dalla Legge, attivando con celerità tutte le procedure previste a seconda dei casi rilevati, ordinando la demolizione o la remissione in pristino dei luoghi là dove la norma lo prevede e le conseguenti comunicazioni all'attività giudiziaria nei casi previsti.

Art. 95 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili ai funzionari incaricati ogni volta che si presenti la necessità di ispezioni dei lavori, con le modalità di cui al titolo II capo II del presente regolamento. I funzionari, peraltro, possono accedere anche in proprietà private, privi di atti autorizzativi, nel caso in cui esistano circostanze e segnalazioni che forniscano elementi tali da far supporre la realizzazione di opere abusive o situazioni di pericolo per cose, animali oltre all'incolumità delle persone.

2. Il Comune ha facoltà di controllo, nell'ambito dell'attività di vigilanza urbanistico-edilizia, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali, d'ufficio o su segnalazione dei cittadini, l'inosservanza delle norme edilizie ed urbanistiche o delle prescrizioni e delle modalità costruttive prescritte dai titoli abilitativi.

3. Ai sopralluoghi partecipa con il proprio personale la Polizia Municipale, in aggiunta ai tecnici degli uffici interessati, per gli eventuali adempimenti di natura penale, per il riconoscimento delle persone e per l'elezione del domicilio in caso di necessità di successive notifiche susseguenti i rilievi del sopralluogo, nonché per garantire la sicurezza pubblica.

Art. 96 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

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

2. Di norma la sanzione è determinata secondo le modalità previste dall'articolo 16 della L. 689/1981 e pertanto di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa o, se più favorevole e qualora sia stabilito il minimo della sanzione edittale, pari al doppio del relativo importo, oltre alle spese del procedimento, entro il termine di sessanta giorni dalla contestazione immediata o, se questa non vi è stata, dalla notificazione degli estremi della violazione, e pertanto pari a 166,67 euro. Alla contestazione della violazione provvede la Polizia Municipale.

3. Nell'ambito dei poteri di vigilanza di lavori in corso di esecuzione, oltre alle sanzioni previste per Legge, saranno applicate le sanzioni previste dall'art.17 del presente regolamento nei casi in cui sia rilevato il ritardato o mancato adempimento formale previsto nei titoli abilitativi con riferimento alle dichiarazioni di fine lavori. Qualora venga riscontrato l'inizio dei lavori senza la previa comunicazione prevista dal presente regolamento, ovvero in assenza di tutti i documenti necessari a tale adempimento previsti nei titoli abilitativi, saranno applicata le seguenti sanzioni:

- entro tre mesi dai termini fissati, si applica la sanzione pari a € 150,00;
- da tre mesi ed un giorno fino ad un anno si applica la sanzione pari ad € 300,00;
- le sanzioni di cui ai punti precedenti sono applicabili anche in via autonoma se il direttore lavori per

ravvedimento operoso invia le comunicazioni di inizio lavori dopo l'inizio dei lavori, comunque nei termini di validità del titolo abilitativo. In questo caso la sanzione è applicata al 50%.

4. Nei casi di ulteriori accertamenti della medesima violazione delle disposizioni del presente Regolamento, qualora venga verificato che il responsabile della violazione non abbia provveduto alla eliminazione dell'oggetto della violazione, o in caso di mancato pagamento in misura ridotta nei termini di legge, la sanzione applicabile sarà pari al massimo edittale di € 500,00.

5. In caso di mancato pagamento delle sanzioni commisurate si procederà alla riscossione coattiva mediante ruolo senza ulteriore avviso, in base al Regio Decreto 14 aprile 1910 n. 639 e s.m.i..

Art. 97 - Tolleranze costruttive in ambito di vigilanza e controllo

1. Nell'ambito delle operazioni di verifica e controllo della legittimità degli immobili, effettuata sia sul territorio sia nella documentazione agli atti del Comune da parte dagli uffici o dai privati per gli scopi previsti dalla normativa, a riguardo della valutazione dimensionale e morfologica saranno applicate le disposizioni riportate nel testo unico dell'edilizia e nella legge sulle norme per il governo del territorio regionale, come riportato nell'art.25 del presente regolamento *misure di cantiere e eventuali tolleranze costruttive*.

2. La rilevazione di piccole difformità rientranti nelle definizioni di tolleranze esecutive non necessita di nessun adempimento verso il comune. Non costituendo violazioni edilizie, saranno dichiarate dal tecnico abilitato ai fini della verifica di legittimità degli immobili nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali.

Art. 98 - Varianti riscontrate su edifici dichiarati agibili prima del 30.01.1977.

1. Le opere realizzate invariate dalla licenza edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell'art.199 della L.R.65/2014 e ss.mm.ii, eseguite in data anteriore all'entrata della L.10/77 il 30 gennaio 1977 e per le quali sia stato rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità ai sensi del R.D.1265 del 27/07/1934, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato, non sono sanzionabili.

2. In tali situazioni è sufficiente che sia depositato l'elaborato grafico dell'edificio ed una relazione tecnica asseverata da un tecnico abilitato nella quale sia dimostrato che le opere sono state realizzate in corso d'opera e che le stesse sono conformi agli strumenti urbanistico-edilizi vigenti al momento della loro esecuzione.

3. Nelle operazioni effettuate in ambito di vigilanza e controllo, sia dagli uffici che dai privati per gli scopi previsti dalla normativa, quanto contenuto nei commi 1 e 2 del presente articolo si applica per opere che non rientrano nelle definizioni di tolleranze costruttive ed esecutive, richiamate nell'articolo precedente "tolleranze costruttive in ambito di vigilanza e controllo".

TITOLO V

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 99 - Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Il regolamento edilizio è approvato con atto del Consiglio Comunale, nel rispetto dello Statuto e della Legge sull'attività amministrativa. Le modifiche e le integrazioni sono pertanto competenza di tale organo, con l'eccezione della quantificazione delle sanzioni che possono essere modificate o integrate con atto del responsabile dell'area pianificazione e assetto del territorio, informata la Giunta.

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

Art. 100 - Disposizioni transitorie

1. Il presente regolamento non riporta la definizione dei parametri urbanistici per i quali valgono le disposizioni contenute nel regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio approvato con decreto del presidente della giunta regionale 24 luglio 2018 n.39/R.

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

3. Nel caso in cui il presente regolamento sovrapponga le proprie disposizioni sulla normativa generale, queste andranno trattate quali specifiche per il territorio comunale, da applicarsi per i principi qui contenuti e non consentendone l'applicazione quando vietata da fonti superiori.

4. Alle pratiche edilizie, ai piani attuativi o progetti urbanistici unitari presentati e non ancora formati alla data di entrata in vigore del presente regolamento o delle sue modifiche quando apportate, si applicano i regolamenti vigenti alla data di presentazione delle stesse. Su istanza degli interessati, potrà essere applicato il presente regolamento o le proprie nuove disposizioni.

Art. 101 - Edificazioni in deroga ed una tantum

1. In tutti i casi in cui il piano operativo comunale prevede la possibilità di aumento della superficie edificata o del volume non commisurate alla superficie fondiaria, quali gli ampliamenti *una tantum*, tale opportunità può essere utilizzata anche congiuntamente alla realizzazione degli interventi secondo i limiti ordinari di superficie coperta e volume assegnati per la relativa zona.

2. In caso di ricostruzione di edifici di cui si prevede la demolizione e successiva ricostruzione con incrementi *una tantum*, l'intervento è da considerarsi di *sostituzione edilizia*.

3. Le unità immobiliari ai fini delle edificazioni *una tantum* si intendono definite al momento dell'adozione del piano strutturale, propedeutico all'adozione del piano operativo comunale vigente per le quali tale opportunità sarà consentita una sola volta.

4. Le possibilità di ampliamento e/o sostituzione edilizia con le previsioni *una tantum* possono essere utilizzate anche attraverso più interventi fino alla concorrenza dei limiti stabiliti.

5. Le istanze per gli interventi *una tantum*, al fine della loro corretta applicazione, devono essere corredate da una dichiarazione sostitutiva resa dai soggetti richiedenti in conformità alle vigenti disposizioni di legge, con la quale si attesti:

- l'esistenza e la consistenza dell'unità immobiliare interessata alla data di adozione del piano strutturale;
- la sussistenza delle possibilità edificatorie *una tantum* o in deroga, riferita all'unità immobiliare interessata e che dette possibilità non sono state utilizzate o sono state utilizzate parzialmente, citando il relativo titolo abilitativo con il quale furono utilizzate.

Art. 102 - Disposizioni finali

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

limitazioni rispetto alla fattispecie trattata.

2. Eventuali allegati al presente regolamento, che potranno essere inseriti con apposito atto di approvazione, sono da intendersi parte integrante e sostanziale, quale appendice per le proprie funzionalità ed applicazioni e non potranno contenere norme che contrastino con i principi qui contenuti.

3. Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento edilizio, sono abrogati quelli relativi agli ex comuni di Crespina e Lorenzana, compreso tutte le integrazioni e le modifiche a loro apportate prima e dopo la fusione dei comuni.