COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVATO CON LA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 4 agosto 2023, N. 30
TESTO CON MODIFICHE EVIDENZIATE

REVISIONE N° 1	deliberazione del consiglio comunale del	n.	modificato a seguito del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024
1			
2			
3			
4			
5			

SOMMARIO

PARTE I. PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA 9
Articolo 1 Struttura del regolamento 9
Articolo 2 Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi 9

PARTE II. DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA 10
Articolo 3 Natura, finalità e ambito di applicazione della parte seconda del regolamento 10
Articolo 4 Contenuto della parte seconda del regolamento edilizio 10

Titolo I. Disposizioni organizzative e procedurali 11

Capo I. Sportello unico dell'edilizia e organismi consultivi 11
Articolo 5 Lo sportello unico dell'edilizia (Sue) 11
Articolo 6 La Commissione comunale per il paesaggio 11
Capo II. Altre procedure e adempimenti edilizi 14
Articolo 7 Autotutele e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o dei procedimenti edilizi presentati 14
Articolo 8 Il certificato di destinazione urbanistica 14
Articolo 9 La destinazione d'uso degli immobili 14
Articolo 10 Proroga dei termini di decadenza del permesso di costruire e della segnalazione certificata di inizio attività 15
Articolo 11 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità 15
Articolo 12 Contributo per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni 16
Articolo 13 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia 16

Titolo II. Disciplina della esecuzione dei lavori 17

Capo I. Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori 17
Articolo 14 Tipologia degli atti e la loro disciplina 17
Articolo 15 Attività edilizia della pubblica amministrazione 17
Articolo 16 Contenuto del permesso di costruire 18
Articolo 17 Deroghe 18
Articolo 18 Requisiti del progetto edilizio 19
Articolo 19 Documentazione a corredo delle istanze per il rilascio del permesso di costruire e per la presentazione della Scia 19
Articolo 20 Rettifica meri errori materiali 21
Articolo 21 Comunicazioni di inizio dei lavori 21
Articolo 22 Comunicazioni di fine dei lavori 22
Capo II. Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori 22
Articolo 23 Principi generali sull'esecuzione dei lavori 22
Articolo 24 Punti fissi di linea e di livello 22
Articolo 25 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie 22
Articolo 26 Cartelli di cantiere 23
Articolo 27 Criteri da osservare per gli scavi e le demolizioni 24
Articolo 28 Misure di cantiere ed eventuali tolleranze 24
Articolo 29 Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera 25

Articolo 30 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamento degli ordigni bellici 25
Articolo 31 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori 26
Titolo III. Disposizioni per la qualità' urbana, prescrizioni costruttive e funzionali 26
Capo I. Disciplina dell'oggetto edilizio 26
Articolo 32 Parametri edilizi ed urbanistici e definizioni tecniche.....26
Articolo 33 Requisiti generali degli edifici e degli interventi al fine di garantire il decoro urbano 27
Articolo 34 Condizioni e salubrità del terreno.....27
Articolo 35 Caratteristiche esterne dei fabbricati 28
Articolo 36 Classificazione dei locali ai fini delle prestazioni igienico sanitarie 29
Articolo 37 Altezza minima dei locali 30
Articolo 38 Superficie utile minima dei locali.....30
Articolo 39 Interrati e seminterrati 31
Articolo 40 Soppalchi 31
Articolo 41 Edifici rurali, norme generali.....32
Articolo 42 Materiali e muri esterni 34
Articolo 43 Solai e sottotetti 34
Articolo 44 Marciapiedi e sistemazioni delle aree esterne 34
Articolo 45 Parapetti.....35
Articolo 46 Servizi igienici.....35
Articolo 47 Aero-illuminazione naturale 36
Articolo 48 Illuminazione artificiale.....36
Articolo 49 Aerazione artificiale 38
Articolo 50 Misure per l'efficienza energetica degli edifici 39
Articolo 51 Altri standard per la sostenibilità ambientale negli interventi edilizi 39
Capo II. Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico 41
Articolo 52 Strade.....41
Capo III. Tutela degli spazi verdi, dell'ambiente e del patrimonio arboreo 42
Articolo 53 Norma di raccordo.....42
Articolo 54 Tutela del patrimonio arboreo 42
Capo IV. Approvvigionamento idrico 43
Articolo 55 Approvvigionamento idrico.....43
Capo V. Depurazione e smaltimento delle acque piovane, reflue e dei fumi 44
Articolo 56 Scarichi di acque reflue domestiche e assimilate in recapito diverso dalla pubblica fognatura 44
Articolo 57 Smaltimento delle acque piovane 44
Articolo 58 Impianto di smaltimento delle acque reflue domestiche 45
Articolo 59 Obbligo dell'allacciamento alla fognatura comunale 45
Articolo 60 Condotti di ventilazione e aerazione 45
Capo VI. Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico 48
Sezione I. Criteri per gli interventi edilizi nel territorio rurale 49
Articolo 61 Criteri insediativi e costruttivi nel territorio rurale 49
Sezione II. Immobili sottoposti a tutela 51
Articolo 62 Prescrizioni specifiche per gli immobili sottoposti a tutela.....51
Sezione III. Disciplina per gli immobili appartenenti al tessuto storico di impianto preottocentesco e di matrice otto-novecentesca 52
Articolo 63 Tecnologie e metodologie di attuazione degli interventi.....52
Articolo 64 Coperture, manti di copertura e solai.....52

Articolo 65 Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori 53
Articolo 66 Abbaini e lucernari 53
Articolo 67 Antenne televisive e paraboliche 53
Articolo 68 Aggetti di gronda 54
Articolo 69 Canali di gronda e pluviali 54
Articolo 70 Intonaci delle facciate 54
Articolo 71 Tinteggiature delle facciate 56
Articolo 72 Prospetti e serramenti 56
Articolo 73 Pannelli solari e impianti tecnologici 57
Articolo 74 Cavi telefonici, elettrici, tubazioni del gas e dell'acqua 58
Articolo 75 Insegne, targhe e bacheche. 58
Articolo 76 Tende frangisole 59
Articolo 77 Elementi per l'arredo urbano 59
Articolo 78 Elementi aggettanti, superfetazioni 60
Articolo 79 Muretti a secco 60
Articolo 80 Elementi naturali e artificiali e manufatti sottoposti a tutela 60
Articolo 81 Spazi scoperti 61
Articolo 82 Documentazione a corredo dei progetti per l'abilitazione degli interventi 61
Articolo 83 Disposizioni in materia di altezze minime interpiano e di standard tecnologici e igienico sanitarie. 62
Articolo 84 Adeguamento sismico 62
Sezione IV. Disciplina per il patrimonio edilizio soggetto a tutela presente nel territorio rurale. 62
Articolo 85 Definizioni e norme generali per il patrimonio edilizio soggetto a tutela presente nel territorio rurale 62
Articolo 86 Coperture 63
Articolo 87 Facciate 64
Articolo 88 Serramenti 65
Articolo 89 Altri elementi di finitura delle facciate 65
Articolo 90 Documentazione a corredo dei progetti relativi a interventi sugli immobili di interesse storico nel territorio rurale e aperto - Procedure 66
Articolo 91 Disposizioni in materia di altezze minime interpiano e di standard tecnologici e igienico-sanitarie 66
Articolo 92 Adeguamento sismico 66
Sezione V. Strutture a servizio delle attività commerciali di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande 67
Articolo 93 Generalità e contenuti della Sezione V 67
Articolo 94 Localizzazioni 67
Articolo 95 Tipologie e caratteri costruttivi 67
Articolo 96 Caratteristiche delle pedane 68
Articolo 97 Arredi 68
Articolo 98 Gazebo dehor 69
Articolo 99 Delimitazioni 69
Articolo 100 Progetto unitario 70
Articolo 101 Ambiti unitari 70
Articolo 102 Condizioni per l'installazione 71
Sezione VI. Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale 71
Articolo 103 Finalità 71
Articolo 104 Disciplina di riferimento 72
Articolo 105 Ambito di applicazione 72
Articolo 106 Luoghi accessibili 72

Titolo IV. Vigilanza e sistemi di controllo *73*
Capo I. Vigilanza e controlli *73*
Articolo 107 Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia e generalità sulla disciplina sanzionatoria degli abusi 73
Articolo 108 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori 73
Capo II. Sanzioni *73*
Articolo 109 Sanzioni per le violazioni del presente regolamento 73
Capo III. Sanzioni paesaggistiche e urbanistico edilizie *74*
Articolo 110 Ambito di applicazione del presente Capo III 74
Articolo 111 Determinazione della sanzione e altri ambiti applicativi 74
Articolo 112 Calcolo del profitto conseguito 75
Articolo 113 Calcolo del danno arrecato 76
Articolo 114 Calcolo delle sanzioni urbanistico - edilizie in rapporto all'incremento del valore venale 76
Articolo 115 Calcolo delle sanzioni urbanistico - edilizie in rapporto con il costo di costruzione/produzione 77
Articolo 116 Calcolo delle sanzioni pecuniarie ai sensi dell'articolo 199, comma 3, dell'articolo 200, commi 5 e 6 ter, dell'articolo 201, comma 2 ter, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 77
Articolo 117 Calcolo delle sanzioni pecuniarie ai sensi dell'articolo 31, comma 4 bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2002, n. 380. 79
Articolo 118 Calcolo delle sanzioni per SCIA in sanatoria, ai sensi dell'articolo 36 bis, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.. 79
Articolo 119 Norme procedurali e disposizioni organizzative per le sanzione paesaggistiche e urbanistico-edilizie 81
Titolo V. Norme transitorie *82*
Articolo 120 Aggiornamento del regolamento edilizio 82
Articolo 121 Disposizioni transitorie 82

~~PARTE I. PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA ..... 6~~
~~Articolo 1 Struttura del regolamento ..... 6~~
~~Articolo 2 Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi ..... 6~~

~~PARTE II. DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA ..... 7~~
~~Articolo 3 Natura, finalità e ambito di applicazione della parte seconda del regolamento ..... 7~~
~~Articolo 4 Contenuto della parte seconda del regolamento edilizio ..... 7~~
~~*Titolo I. Disposizioni organizzative e procedurali* ..... 8~~
~~*Capo I. Sportello unico dell'edilizia e organismi consultivi* ..... 8~~
~~Articolo 5 Lo sportello unico dell'edilizia (Sue) ..... 8~~
~~Articolo 6 La Commissione comunale per il paesaggio ..... 8~~
~~*Capo II. Altre procedure e adempimenti edilizi* ..... 11~~
~~Articolo 7 Autotutele e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o dei procedimenti edilizi presentati 11~~
~~Articolo 8 Il certificato di destinazione urbanistica ..... 11~~
~~Articolo 9 La destinazione d'uso degli immobili ..... 11~~
~~Articolo 10 Proroga dei termini di decadenza del permesso di costruire e della segnalazione certificata di inizio attività ..... 12~~
~~Articolo 11 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità ..... 12~~
~~Articolo 12 Contributo per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni ..... 13~~
~~Articolo 13 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia ..... 13~~

~~*Titolo II. Disciplina della esecuzione dei lavori*~~ ..... ~~14~~
~~*Capo I. Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori*~~ ..... ~~14~~
~~Articolo 14 Tipologia degli atti e la loro disciplina~~ ..... ~~14~~
~~Articolo 15 Attività edilizia della pubblica amministrazione~~ ..... ~~14~~
~~Articolo 16 Contenuto del permesso di costruire~~ ..... ~~15~~
~~Articolo 17 Deroghe~~ ..... ~~15~~
~~Articolo 18 Requisiti del progetto edilizio~~ ..... ~~16~~
~~Articolo 19 Documentazione a corredo delle istanze per il rilascio del permesso di costruire e per la presentazione della Scia~~ ..... ~~16~~
~~Articolo 20 Rettifica meri errori materiali~~ ..... ~~18~~
~~Articolo 21 Comunicazioni di inizio dei lavori~~ ..... ~~18~~
~~Articolo 22 Comunicazioni di fine dei lavori~~ ..... ~~19~~
~~*Capo II. Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori*~~ ..... ~~19~~
~~Articolo 23 Principi generali sull'esecuzione dei lavori~~ ..... ~~19~~
~~Articolo 24 Punti fissi di linea e di livello~~ ..... ~~19~~
~~Articolo 25 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie~~ ..... ~~19~~
~~Articolo 26 Cartelli di cantiere~~ ..... ~~20~~
~~Articolo 27 Criteri da osservare per gli scavi e le demolizioni~~ ..... ~~21~~
~~Articolo 28 Misure di cantiere ed eventuali tolleranze~~ ..... ~~21~~
~~Articolo 29 Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera~~ ..... ~~22~~
~~Articolo 30 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamento degli ordigni bellici~~ ..... ~~22~~
~~Articolo 31 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori~~ ..... ~~23~~
~~*Titolo III. Disposizioni per la qualità' urbana, prescrizioni costruttive e funzionali*~~ ..... ~~23~~
~~*Capo I. Disciplina dell'oggetto edilizio*~~ ..... ~~23~~
~~Articolo 32 Parametri edilizi ed urbanistici e definizioni tecniche~~ ..... ~~23~~
~~Articolo 33 Requisiti generali degli edifici e degli interventi al fine di garantire il decoro urbano~~ ..... ~~24~~
~~Articolo 34 Condizioni e salubrità del terreno~~ ..... ~~24~~
~~Articolo 35 Caratteristiche esterne dei fabbricati~~ ..... ~~25~~
~~Articolo 36 Classificazione dei locali ai fini delle prestazioni igienico sanitarie~~ ..... ~~26~~
~~Articolo 37 Altezza minima dei locali~~ ..... ~~26~~
~~Articolo 38 Superficie utile minima dei locali~~ ..... ~~27~~
~~Articolo 39 Interrati e seminterrati~~ ..... ~~28~~
~~Articolo 40 Soppalchi~~ ..... ~~28~~
~~Articolo 41 Edifici rurali, norme generali~~ ..... ~~29~~
~~Articolo 42 Materiali e muri esterni~~ ..... ~~30~~
~~Articolo 43 Solai e sottotetti~~ ..... ~~31~~
~~Articolo 44 Marciapiedi e sistemazioni delle aree esterne~~ ..... ~~31~~
~~Articolo 45 Parapetti~~ ..... ~~31~~
~~Articolo 46 Servizi igienici~~ ..... ~~32~~
~~Articolo 47 Aero-illuminazione naturale~~ ..... ~~32~~
~~Articolo 48 Illuminazione artificiale~~ ..... ~~33~~
~~Articolo 49 Aerazione artificiale~~ ..... ~~35~~
~~Articolo 50 Misure per l'efficienza energetica degli edifici~~ ..... ~~35~~
~~Articolo 51 Altri standard per la sostenibilità ambientale negli interventi edilizi~~ ..... ~~36~~
~~*Capo II. Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico*~~ ..... ~~37~~
~~Articolo 52 Strade~~ ..... ~~37~~
~~*Capo III. Tutela degli spazi verdi, dell'ambiente e del patrimonio arboreo*~~ ..... ~~38~~
~~Articolo 53 Norma di raccordo~~ ..... ~~38~~

Articolo 54 Tutela del patrimonio arboreo 39
Capo IV. Approvvigionamento idrico 40
Articolo 55 Approvvigionamento idrico 40
Capo V. Depurazione e smaltimento delle acque piovane, reflue e dei fumi 41
Articolo 56 Scarichi di acque reflue domestiche e assimilate in recapito diverso dalla pubblica fognatura 41
Articolo 57 Smaltimento delle acque piovane 41
Articolo 58 Impianto di smaltimento delle acque reflue domestiche 41
Articolo 59 Obbligo dell'allacciamento alla fognatura comunale 42
Articolo 60 Condotti di ventilazione e aerazione 42
Capo VI. Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico 45
Sezione I. Criteri per gli interventi edilizi nel territorio rurale 45
Articolo 61 Criteri insediativi e costruttivi nel territorio rurale 45
Sezione II. Immobili sottoposti a tutela 48
Articolo 62 Prescrizioni specifiche per gli immobili sottoposti a tutela 48
Sezione III. Disciplina per gli immobili appartenenti al tessuto storico di impianto preottocentesco e di matrice otto-novecentesca 48
Articolo 63 Tecnologie e metodologie di attuazione degli interventi 48
Articolo 64 Coperture, manti di copertura e solai 48
Articolo 65 Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori 49
Articolo 66 Abbaini e lucernari 50
Articolo 67 Antenne televisive e paraboliche 50
Articolo 68 Aggetti di gronda 50
Articolo 69 Canali di gronda e pluviali 50
Articolo 70 Intonaci delle facciate 51
Articolo 71 Tinteggiature delle facciate 52
Articolo 72 Prospetti e serramenti 53
Articolo 73 Pannelli solari e impianti tecnologici 54
Articolo 74 Cavi telefonici, elettrici, tubazioni del gas e dell'acqua 54
Articolo 75 Insegne, targhe e bacheche 55
Articolo 76 Tende frangisole 55
Articolo 77 Elementi per l'arredo urbano 56
Articolo 78 Elementi aggettanti, superfetazioni 56
Articolo 79 Muretti a secco 57
Articolo 80 Elementi naturali e artificiali e manufatti sottoposti a tutela 57
Articolo 81 Spazi scoperti 57
Articolo 82 Documentazione a corredo dei progetti per l'abilitazione degli interventi 58
Articolo 83 Disposizioni in materia di altezze minime interpiano e di standard tecnologici e igienico sanitarie. 58
Articolo 84 Adeguamento sismico 59
Sezione IV. Disciplina per il patrimonio edilizio soggetto a tutela presente nel territorio rurale. 59
Articolo 85 Definizioni e norme generali per il patrimonio edilizio soggetto a tutela presente nel territorio rurale 59
Articolo 86 Coperture 59
Articolo 87 Facciate 60
Articolo 88 Serramenti 61
Articolo 89 Altri elementi di finitura delle facciate 62
Articolo 90 Documentazione a corredo dei progetti relativi a interventi sugli immobili di interesse storico nel territorio rurale e aperto – Procedure 62
Articolo 91 Disposizioni in materia di altezze minime interpiano e di standard tecnologici e igienico-sanitarie 62
Articolo 92 Adeguamento sismico 63
Sezione V. Strutture a servizio delle attività commerciali di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande 63
Articolo 93 Generalità e contenuti della Sezione V 63

~~Articolo 94 Localizzazioni~~ ..... ~~64~~
~~Articolo 95 Tipologie e caratteri costruttivi~~ ..... ~~64~~
~~Articolo 96 Caratteristiche delle pedane~~ ..... ~~64~~
~~Articolo 97 Arredi~~ ..... ~~64~~
~~Articolo 98 Gazebo dehor~~ ..... ~~65~~
~~Articolo 99 Delimitazioni~~ ..... ~~65~~
~~Articolo 100 Progetto unitario~~ ..... ~~66~~
~~Articolo 101 Ambiti unitari~~ ..... ~~67~~
~~Articolo 102 Condizioni per l'installazione~~ ..... ~~67~~
~~*Sezione VI. Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale*~~ ..... ~~68~~
~~Articolo 103 Finalità~~ ..... ~~68~~
~~Articolo 104 Disciplina di riferimento~~ ..... ~~68~~
~~Articolo 105 Ambito di applicazione~~ ..... ~~68~~
~~Articolo 106 Luoghi accessibili~~ ..... ~~69~~
~~*Titolo IV. Vigilanza e sistemi di controllo*~~ ..... ~~69~~
~~*Capo I. Vigilanza e controlli*~~ ..... ~~69~~
~~Articolo 107 Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia e generalità sulla disciplina sanzionatoria degli abusi~~ ~~69~~
~~Articolo 108 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori~~ ..... ~~69~~
~~*Capo II. Sanzioni*~~ ..... ~~70~~
~~Articolo 109 Sanzioni per le violazioni del presente regolamento~~ ..... ~~70~~
~~*Capo III. Sanzioni paesaggistiche e urbanistico edilizie*~~ ..... ~~70~~
~~Articolo 110 Ambito di applicazione del presente Capo III~~ ..... ~~70~~
~~Articolo 111 Determinazione della sanzione e altri ambiti applicativi~~ ..... ~~70~~
~~Articolo 112 Calcolo del profitto conseguito~~ ..... ~~71~~
~~Articolo 113 Calcolo del danno arrecato~~ ..... ~~72~~
~~Articolo 114 Calcolo delle sanzioni urbanistico - edilizie in rapporto all'incremento del valore venale~~ ..... ~~72~~
~~Articolo 115 Calcolo delle sanzioni urbanistico - edilizie in rapporto con il costo di costruzione/produzione~~ ~~73~~
~~Articolo 116 Calcolo delle sanzioni pecuniarie ai sensi dell'articolo 199, comma 3, dell'articolo 200, commi 5 e 6 ter, dell'articolo 201, comma 2 ter, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65~~ ..... ~~74~~
~~Articolo 117 Calcolo delle sanzioni pecuniarie ai sensi dell'articolo 31, comma 4 bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2002, n. 380.~~ ..... ~~75~~
~~Articolo 118 Calcolo delle sanzioni per attestazioni di conformità in sanatoria e SCIA in sanatoria, ai sensi dell'articolo 209, commi 6, 6 bis e 6 ter, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.~~ ..... ~~76~~
~~Articolo 119 Norme procedurali e disposizioni organizzative per le sanzione paesaggistiche e urbanistico-edilizie~~ ..... ~~76~~
~~*Titolo V. Norme transitorie*~~ ..... ~~77~~
~~Articolo 120 Aggiornamento del regolamento edilizio~~ ..... ~~77~~
~~Articolo 121 Disposizioni transitorie~~ ..... ~~78~~

Parte I. Principi generali e disciplina generale dell’attività edilizia

Articolo 1
Struttura del regolamento

1. Ai sensi e per gli effetti dell’Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 in attuazione dell'articolo 4, comma 1-sexies del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il regolamento è redatto secondo lo schema-tipo e gli allegati approvati dall’Intesa, come recepiti da parte della Regione Toscana con Deliberazione della Giunta regionale del 21 Maggio 2018, n. 524. Il regolamento edilizio si articola in due parti:

– Parte prima: “Principi generali e disciplina generale dell’attività edilizia”, nella quale è richiamata la disciplina generale dell’attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;

– Parte seconda: “Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia”, nella quale è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, compresa quella sulle modalità costruttive ai sensi dell’articolo 4, comma 1, Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Articolo 2
Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi

1. Ai sensi dell’Intesa e del suo recepimento da parte della Regione Toscana, si fa espresso rinvio:

– al Decreto del Presidente della Giunta regionale 24 luglio 2018, n. 39/R, Regolamento in attuazione dell’articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio;

– alla modulistica unificata come recepita e aggiornata dalla Regione Toscana;

– alla ricognizione della disciplina generale dell’attività edilizia vigente, come recepita e integrata da parte della Regione Toscana in allegato C al Decreto del Presidente della Giunta regionale n. 524/18.

Parte II. Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

Articolo 3
Natura, finalità e ambito di applicazione della parte seconda del regolamento

1. Per le finalità di tutela e riqualificazione dell'organismo urbano, di mantenimento e miglioramento delle condizioni di vivibilità, decoro e igiene del territorio, la presente Parte disciplina l'attività edilizia, ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale in materia, in particolare secondo lo schema-tipo approvato con l'Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 .

2. Per le finalità di cui al comma 1~~1~~, e in conformità alla normativa sovraordinata e al vigente strumento urbanistico, il regolamento disciplina le modalità costruttive, le normative tecnico estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza, di decoro e di vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, le relative forme di controllo e vigilanza.

3. Le disposizioni della presente parte del regolamento si applicano a tutti gli interventi edilizi indipendentemente dalla tipologia e classificazione, fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi. La contravvenzione alle specifiche disposizioni e prescrizioni è oggetto di ordine di ripristino e conformazione, nonché di sanzione pecuniaria così come individuati dal presente regolamento.

Articolo 4
Contenuto della parte seconda del regolamento edilizio

1. La presente parte del regolamento costituisce la disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 2, comma 4 e all'articolo 4, comma 1 del Testo Unico dell'edilizia, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, con riguardo:
a) alle modalità operative per la progettazione, la valutazione, l'esecuzione e il controllo delle diverse tipologie di intervento edilizio;
b) ai requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e di vivibilità degli immobili;
c) alle prescrizioni in materia di decoro urbano e aspetto esteriore dei fabbricati, nonché le norme di tutela specifica da osservare negli interventi su edifici e contesti di particolare valore storico, culturale e ambientale, in linea con gli indirizzi della pianificazione comunale.

Titolo I. Disposizioni organizzative e procedurali

Capo I. Sportello unico dell'edilizia e organismi consultivi

Articolo 5
Lo sportello unico dell'edilizia (Sue)

1. Il Comune esercita le funzioni di Sportello unico dell'edilizia ai sensi dell'articolo 5, comma 4bis, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ovvero adottando la modalità telematica, nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili. Restano comunque fermi:
– la competenza dello sportello unico per le attività produttive definita dal regolamento di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160;
– le modalità e gli strumenti di gestione telematica e i relativi servizi on line, adottati dai diversi Enti, nell'ambito delle relative competenze e dell'autonomia statutaria;

2. Lo Sportello unico dell'edilizia garantisce l'informazione in merito a:
– i riferimenti normativi per l'attività edilizia;
– gli adempimenti dovuti in relazione ai diversi tipi di intervento edilizio;
– la modulistica unificata per l'attività edilizia;
– l'organizzazione degli uffici;
– le modalità di deposito delle pratiche;
– lo stato di avanzamento dell'iter delle diverse pratiche;
– le modalità di accesso agli atti.

3. Quando relativi alle attività produttive, i servizi di Sportello unico dell'edilizia sono resi accessibili tramite lo Sportello Unico per le Attività produttive edilizie.

Articolo 6
La Commissione comunale per il paesaggio

1. La Commissione comunale per il paesaggio è un organo collegiale tecnico consultivo, istituito in base all'articolo 148, del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10, della legge 6 luglio 2002, n. 137", e all'articolo 153 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio".

2. La nomina dei componenti della Commissione compete alla Giunta comunale tramite valutazione comparativa dei candidati, che per la stessa si avvale del Struttura comunale alla quale è demandato il procedimento dell'autorizzazione paesaggistica.

3. Mediante procedura a evidenza pubblica sono raccolte le candidature dei soggetti interessati alla nomina

4. Il bando di selezione, approvato dal Responsabile dell'Area competente, viene pubblicato all'albo on-line del Comune per trenta giorni, nonché dove prescritto dalla normativa vigente al momento della pubblicazione. Il bando è trasmesso agli Ordini delle professioni idonee alla funzione ai sensi della legge regionale 10 novembre 2014, n.65, ai Comuni della Provincia di Grosseto. Il bando di selezione, quale lex specialis, regola tutti gli aspetti della procedura qui non disciplinati e definisce i criteri, gli elementi valutabili, nonché le relative ponderazioni.

5. Accertato il possesso dei requisiti di idoneità di cui all'articolo 153, comma 6 della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 e dei requisiti di partecipazione del bando di selezione, col supporto di una Commissione interna scelti in base al profilo professionale tecnico o amministrativo, il Responsabile dell'Area sottopone i candidati a valutazione comparativa e redige una relazione delle operazioni effettuate. A conclusione dei lavori, il responsabile si esprime formulando la valutazione comparativa per la Giunta comunale in termini numerici.

6. Il provvedimento di nomina dei componenti della Commissione per il paesaggio approva anche una graduatoria che ha validità dalla data di esecutività della delibera fino alla nomina della nuova Commissione, ed è utilizzata qualora uno dei componenti per qualsiasi motivo cessi dalla carica prima della scadenza naturale.

7. Oltre alle competenze definite nella legge regionale 10 novembre 2014, n.65 e dal Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la Commissione esprime parere non vincolante in ogni ulteriore caso su richiesta dell'Amministrazione comunale per pareri su opere di rilevante interesse architettonico e paesaggistico, nonché sugli interventi che la pianificazione comunale prescrive debbano essere approvati dalla Commissione.

8. Nel rispetto delle condizioni, limitazioni ed esclusioni stabiliti dall'articolo 153, della 10 novembre 2014, n.65 e delle ulteriori norme applicabili, ai membri della Commissione è corrisposto un gettone a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute, il cui importo è determinato dalla Giunta comunale.

9. Oltre agli elementi ostativi alla nomina e/o di incompatibilità previsti dalla 10 novembre 2014, n.65, per tutta la durata del mandato i membri della Commissione, nonché i tecnici ad essi legati in associazione professionale, non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti in materia edilizia ed urbanistica di competenza del Comune di Gavorrano, fatta salva la conclusione degli adempimenti riferiti ad eventuali incarichi assunti precedentemente alla nomina, tramite previa valutazione del Responsabile dell'Area.

10. Non possono far parte della Commissione:
a) i soggetti che, per norme vigenti, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi in sede di controllo e/o consultiva sui procedimenti sottoposti alla Commissione;
b) i Consiglieri comunali, i membri della Giunta comunale ed i dipendenti del Comune di Gavorrano.

11. Al fine di adeguare il rapporto alle procedure di prevenzione anticorruzione, ogni componente della Commissione sottoscrive le dichiarazioni che il Responsabile della prevenzione della corruzione e trasparenza predispone.

12. I componenti della Commissione restano in carica cinque anni, a decorrere dalla data di esecutività della delibera di nomina, e possono continuare ad espletare le proprie funzioni in regime

di proroga fino alla nomina della nuova commissione.

13. I componenti che non partecipino senza giustificato motivo a tre sedute consecutive oppure a nove sedute non consecutive nel corso di un anno solare decadono immediatamente dall'incarico.

14. Lo svolgimento dell'incarico in una delle situazioni di incompatibilità comporta la decadenza dall'incarico, decorso il termine perentorio di quindici giorni dalla contestazione all'interessato dell'insorgere della causa di incompatibilità. I componenti della Commissione che non rispettino gli obblighi di astensione sono revocati. La decadenza e la revoca sono formalizzate con determinazione del Responsabile. I componenti possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Responsabile, con preavviso di trenta giorni dalla ricezione della stessa.

15. Qualora uno dei componenti, per qualsiasi motivo, cessi dalla carica prima della scadenza naturale, si provvede alla sua sostituzione, secondo le modalità qui definite; la durata dell'incarico del nuovo componente è limitata al tempo residuo sino alla scadenza del termine quinquennale, calcolato a decorrere dall'esecutività della delibera di nomina dell'intera Commissione.

16. La Commissione si riunisce previa convocazione, a cura del segretario verbalizzante della Commissione o del responsabile del procedimento.

17. La Commissione validamente delibera all'unanimità, salvo che un componente ne richieda espressamente la votazione, in tal caso delibera col voto della maggioranza dei presenti. Delle sedute viene redatto verbale, sottoscritto manualmente o digitalmente dai componenti e dal responsabile del procedimento. II verbale contiene il nome dei presenti, la durata della seduta, l'elenco delle istanze trattate, i pareri espressi con l'indicazione se siano stati espressi all'unanimità o a maggioranza. Il verbale si intende approvato nella seduta di riferimento. Tutti i processi verbali vengono conservati a cura del responsabile del procedimento. Il Responsabile del procedimento o uno dei componenti della Commissione sottoscrive digitalmente gli elaborati progettuali al fine di attestare l'avvenuto esame da parte della Commissione. Il verbale della commissione viene pubblicato "on line".

18. Alle riunioni partecipa con funzioni di relatore il responsabile del procedimento senza diritto di voto, assicurando il supporto tecnico, organizzativo e amministrativo all'attività della Commissione. Le sedute della Commissione non sono pubbliche. Possono essere invitati alle riunioni dalla Commissione, oppure possono chiedere di essere invitati, i professionisti tecnici esterni incaricati delle pratiche in esame dagli utenti. La Commissione può invitare dipendenti del Comune e dipendenti in rappresentanza di altre pubbliche amministrazioni, per chiarimenti o comunicazioni relativi ad argomenti iscritti all'ordine del giorno da trattare.

19. In casi di rilevata necessità, e compatibilmente con gli strumenti di cui dispone l'Amministrazione, le sedute possono essere effettuate tramite strumenti informatici in video – audio conferenza secondo le modalità definite dalla Commissione nel rispetto dei criteri di trasparenza e tracciabilità, purché tutti i partecipanti possano essere identificati con certezza e che di tale identificazione si dia atto nel verbale della seduta, che sia possibile regolare lo svolgimento della riunione e constatare i risultati.

20. Il parere della Commissione è espresso in conformità al presente regolamento ed alle vigenti disposizioni in materia, con particolare riferimento alla conformità dell'istanza con il Piano di

Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.

Capo II. Altre procedure e adempimenti edilizi

Articolo 7
Autotutele e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o dei procedimenti edilizi presentati

1. Il Permesso di costruire, può essere annullato per vizi di legittimità e con efficacia retroattiva in relazione alle vigenti disposizione di legge in materia. L'annullamento del Permesso di Costruire, da parte dell'Autorità competente, nell'esercizio del potere di autotutela può intervenire nel rispetto delle disposizioni di legge sovraordinate regionali e statali.

2. L'adozione dei provvedimenti inibitori e sanzionatori attraverso l'istituto dell'autotutela è subordinata al previo accertamento, da parte del Comune, dell'impossibilità di tutelare l'interesse pubblico protetto mediante conformazione dell'intervento segnalato alla normativa vigente. In detta ipotesi, il Comune individua le opere e le modalità esecutive necessarie per conformare agli strumenti o agli atti comunali adottati o approvati ed al vigente regolamento edilizio l'intervento segnalato e ne ordina all'interessato l'esecuzione entro un termine perentorio, comunque non inferiore a trenta giorni.

Articolo 8
Il certificato di destinazione urbanistica

1. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere richiesto attraverso l'apposita modulistica reperibile sul sito istituzionale del Comune e indirizzato al Responsabile dell'Area III (Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio). La richiesta deve essere corredata dalla seguente documentazione:
– estratto di mappa catastale in scala 1:2000 non anteriore a 6 mesi;
– dichiarazione di assolvimento dell'imposta di bollo con n.2 contrassegni da 16 euro;
– attestazione di avvenuto pagamento dei Diritti di Segreteria tramite PagoPA;
– nel caso in cui la richiesta interessi aree esterne alla perimetrazione dei centri abitati, occorre un'autocertificazione ai sensi dell'articolo 4, della legge 4 gennaio 1968, n.15 autenticata ai sensi dell'articolo 20 della stessa legge dal proprietario, con la quale si dichiara:
a) che l'area non è stata percorsa da incendi (legge 428/93) negli ultimi 15 anni,
b) che l'area è stata percorsa da incendi negli ultimi 15 anni (in tal caso devono essere indicate su planimetria catastale le particelle interessate e l'anno in cui si è verificato l'incendio).

2. L'assenza anche di uno solo dei suddetti elementi comporta l'automatica sospensione dell'istanza, fino ad avvenuta integrazione.

3. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato entro il termine di giorni 30 (trenta) dalla data di richiesta o di avvenuta integrazione.

Articolo 9
La destinazione d'uso degli immobili

1. La destinazione d'uso legittima dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella risultante dalla

documentazione di cui all'articolo 133, comma 7 bis, della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 fermo restando quanto previsto dall'articolo 83 della stessa legge per gli edifici situati nel territorio rurale.

2. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 50 per cento della superficie utile dell'unità stessa oppure, comunque, nel caso di variazione di utilizzazione a fini commerciali, quando sia superato il limite della superficie di vendita per esercizi di vicinato di cui all'articolo 13 della legge regionale 23 novembre 2018, n. 62 (Codice del Commercio). Resta fermo che le funzioni introdotte nelle porzioni non prevalenti in termini di superficie utile devono essere consentite dagli strumenti urbanistici del Comune di Gavorrano.

Articolo 10
Proroga dei termini di decadenza del permesso di costruire e della segnalazione certificata di inizio attività

1. Fatte salve le disposizioni regionali o statali in materia, i termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo. Sono riconosciute come tali le seguenti fattispecie elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

a) sequestro penale del cantiere;

b) provvedimento di sospensione dei lavori;

c) attivazione di concordato fallimentare o dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;

d) ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;

e) impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili;

f) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del permesso di costruire.

Articolo 11
Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Si definisce inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale vengano a mancare i requisiti definiti dall'articolo 24, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 e dall'articolo 149 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

2. In presenza di condizioni di inabitabilità o inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità o depositata l'attestazione ai sensi di legge, l'Autorità competente può ordinare i lavori di risanamento necessari, ovvero dichiarare l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i requisiti.

3. I motivi che determinano la situazione di inabitabilità/inagibilità sono:

a) pregiudizio alla sicurezza per inidoneità statica-sismica o per il rischio d'incendio;

b) condizioni di degrado tali da pregiudicare la salute o l'incolumità degli occupanti;

c) alloggio improprio ovvero avente caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione;

d) mancanza dei requisiti prescritti dal D.M. 5 luglio 1975, salvo le situazioni aventi diritto alle condizioni di deroga.

4. L'alloggio o l'edificio dichiarati inabitabili o inagibili devono essere sgomberati con ordinanza del Responsabile dell'ufficio competente o del Sindaco e non possono essere rioccupati se non dopo aver eseguito i necessari lavori per renderli di nuovo abitabili o agibili.

Articolo 12
Contributo per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato alle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, ai sensi delle normative vigenti in materia, calcolato dal Comune all'atto del rilascio del permesso. Il contributo può essere rateizzato in non più di sei rate semestrali, comprensive di interessi legali, secondo la modulistica predisposta. Il soggetto obbligato è tenuto a prestare al Comune idonee garanzie fideiussorie, secondo le modalità disposte con apposito atto dirigenziale. La ricevuta del versamento del contributo, in unica soluzione oppure per la prima rata, deve essere consegnata dal richiedente al momento del ritiro del permesso stesso.

2. Le opere eseguite con segnalazione certificata di inizio di attività edilizia comportano la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione, ad eccezione degli interventi indicati alle lettere a), b) e b bis) di cui all'articolo 183, comma 2, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione. Tale contributo può essere rateizzato nelle forme relative al permesso di costruire.

3. Il contributo dovuto nel caso di segnalazione certificata di inizio attività, calcolato dal progettista abilitato con l'atto della segnalazione, deve essere versato contestualmente alla presentazione della segnalazione in unica soluzione oppure per la prima rata.

4. Dalla quota totale di contributo, commisurato agli oneri di urbanizzazione, vengono scomputate le opere di urbanizzazione in esecuzione diretta.

5. Possono essere rateizzati, con le stesse modalità e garanzie, gli importi dovuti quale monetizzazione degli standard urbanistici.

Articolo 13
Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia

1. Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi dell'articolo 50, del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed alle opere eseguite in dipendenza di calamità naturali o avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale in base alla normativa di riferimento ai sensi dell'articolo 200, comma 2, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, possono essere iniziate opere e interventi, senza il corrispondente titolo abilitativo, laddove dette opere e interventi rivestano un carattere di assoluta necessità e urgenza e siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità.

2. Nei casi previsti dal comma1~~1~~ , entro 72 (settantadue) ore dall'inizio delle opere, deve essere data comunicazione allo Sportello unico per l'edilizia e le Attività Produttive della descrizione degli interventi e del nominativo dell'avente titolo, con relativa firma del tecnico abilitato

all'esercizio della professione e responsabile dell'intervento ove necessario.

3. Entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione deve essere presentata una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato, ove necessario, o dal titolare dell'intervento, con la descrizione degli interventi eseguiti e di quelli che eventualmente devono essere ancora compiuti per la completa eliminazione del pericolo.

4. A completa esecuzione delle opere deve essere presentata, con le stesse modalità indicate al comma precedente, la relazione finale, i grafici, la documentazione fotografica e il certificato di collaudo e di staticità relativi all'intervento realizzato.

5. Gli interventi ammissibili con la procedura d'urgenza si intendono limitati esclusivamente a quelli necessari per l'eliminazione del pericolo a tutela della pubblica incolumità. Le ulteriori opere devono essere eseguite in osservanza delle procedure previste dalla legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

6. L'ordinanza del sindaco emessa ai sensi dell'articolo 50, Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, oltre alla eliminazione del pericolo, permette anche l'esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza.

Titolo II. Disciplina della esecuzione dei lavori

Capo I. Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori

Articolo 14
Tipologia degli atti e la loro disciplina

1. I procedimenti relativi alla richiesta e al rilascio del permesso di costruire, alla presentazione e controllo delle segnalazioni certificate di inizio attività (Scia) ordinarie, ovvero alternative al permesso di costruire, nonché delle comunicazioni di attività edilizia libera (Cil e Cila), sono disciplinati dal Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dal Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, dalla legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e dal presente regolamento edilizio.

Articolo 15
Attività edilizia della pubblica amministrazione

1. Non si applicano le disposizioni del precedente Articolo 14~~Articolo 14~~ per:
– opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'Articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 giugno 2000, n. 267;
– opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale o opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le

prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383 e successive modifiche;

– opere pubbliche del Comune, approvate dal competente organo comunale. In tal caso, l'atto comunale, con il quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata, ha i medesimi effetti del corrispondente atto abilitante. In sede di approvazione del progetto, si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

Articolo 16
Contenuto del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire deve contenere:

a) le generalità ed il codice fiscale del/i titolare/i del permesso, nonché la/le dichiarazione/i sostitutiva/e dell'atto di notorietà attestante detta titolarità;

b) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento assentito;

c) gli elaborati tecnici che fanno parte integrante e sostanziale del permesso.

d) l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;

e) gli estremi degli atti di assenso (tutti), preordinati al rilascio dell'atto abilitativo;

f) il termine per l'inizio dei lavori, che non può essere superiore ad un anno dalla data di ricezione della comunicazione di rilascio del permesso, e il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, che non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori;

g) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'articolo 183, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;

h) l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'articolo 183 della dalla legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale;

i) le indicazioni delle fideiussioni e delle obbligazioni a garanzia degli adempimenti;

j) le indicazione degli estremi delle convenzioni urbanistiche e degli atti d'obbligo, contenenti la dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;

k) ogni elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione comunale, in ottemperanza delle disposizioni della legislazione nazionale.

Articolo 17
Deroghe

1. Il responsabile dell'Area competente, nel rispetto della procedura stabilita dall'articolo 14 Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può autorizzare deroghe alle presenti norme ed alle previsioni degli atti di governo del territorio per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 97, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

Articolo 18
Requisiti del progetto edilizio

1. Il progetto edilizio deve verificare:

a) il rispetto dei vincoli insistenti sull'immobile per le relative finalità, e pertanto il preventivo ottenimento delle autorizzazioni e nulla osta prescritti dalle relative norme di legge

b) la conformità alla disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale e regionale, nei diversi settori afferenti alla tutela idraulica, geologica e sismica, alla sicurezza statica e antincendio delle costruzioni, alle dotazioni di parcheggi prescritti, all'accessibilità anche da parte dei soggetti diversamente abili, l'igiene e salubrità delle costruzioni, la protezione contro il rumore il contenimento dei consumi energetici;

c) la conformità agli atti di governo del territorio e al regolamento edilizio, verificando in particolare:

– la disciplina di tutela idraulica, geologica e sismica;

– la disciplina igienico-sanitaria delle costruzioni e dei locali definita dal presente regolamento;

– la sostenibilità ambientale dell'intervento edilizio con particolare riferimento al "parere idroesigente" da acquisire dall'ente gestore;

– la disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana definita dal presente regolamento.

2. Qualora si rendano necessari ai fini del provvedimento abilitativo, il Responsabile del procedimento ha cura di acquisire i pareri di competenza delle altre Area dell'Amministrazione comunale entro i termini stabiliti per la proposta motivata.

3. Il responsabile del procedimento edilizio si riserva la possibilità di convocare la conferenza dei servizi interna al Comune per progetti particolarmente complessi che possano interessare altri profili di competenza dell'Amministrazione.

Articolo 19
Documentazione a corredo delle istanze per il rilascio del permesso di costruire e per la presentazione della Scia

1. La documentazione da depositare ai fini dell'acquisizione dei diversi titoli edilizi, deve contenere tutte le indicazioni necessarie per poter verificare la conformità del progetto alla vigente normativa in materia edilizia e urbanistica tramite idonei elaborati rappresentativi dello stato precedente all'intervento, dello stato di progetto e dello stato di sovrapposizione.

2. Per particolari tipologie d'intervento gli elaborati progettuali possono essere redatti, a giudizio del Progettista, in scale diverse da quelle normalmente indicate dal presente articolo.

3. Fatto salvo quanto indicato al comma 1~~1~~:

a) i profili altimetrici sono necessari solo per interventi nelle zone collinari e ove la conformazione del terreno e delle strade di accesso lo richiedono anche in rapporto al grado di tutela degli assetti morfologici delle aree interessate;

b) qualora l'intervento abbia per oggetto il completamento dei lavori, e questi siano riferiti esclusivamente ad opere di finitura senza modifiche rispetto a quanto già concessionato o denunciato, può essere omessa la presentazione degli elaborati grafici relativi sostituendoli con esauriente relazione tecnico descrittiva;

4. Per i progetti edilizi che coinvolgono aspetti urbanizzativi valgono le seguenti considerazioni generali:

– il progetto tecnico da presentare deve contenere tutte le rappresentazioni grafiche indispensabili per l'esatta valutazione dello stato dei luoghi, delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e dei riferimenti fisici dello stato dei luoghi per la determinazione delle loro connessioni con le previsioni della disciplina urbanistica;

– in fase di progettazione devono essere considerate le disposizioni di cui al presente regolamento e alla ulteriore disciplina di settore incidente sull'attività edilizia.

5. Per le opere sottoposte alla disciplina in materia di vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 39/00 e successive modificazioni ed integrazioni e del Regolamento Forestale D.P.G.R. 48/R del 08 agosto 2003, come modificato dal D.P.G.R. del 16 marzo 2010 n. 35, l'ulteriore documentazione da produrre rispetto a quella del progetto edilizio deve evidenziare il rispetto delle Norme Tecniche Generali per l'esecuzione dei lavori di cui agli articoli 73, 74, 75, 76, 77, 78 e 100 del Regolamento Forestale, in rapporto al rilievo e all'entità delle opere stesse.

6. Fatto salvo quanto espresso ai commi precedenti, per le finalità di cui al comma 1~~1~~, viene definita la seguente documentazione minima:

a) relazione tecnico illustrativa contenente:

– l'identificazione dell'immobile, in termini catastali, di destinazione urbanistica e di legittimità dello stato attuale;

– l'illustrazione del progetto con la dimostrazione di conformità del medesimo ai vincoli presenti sull'immobile, alle diverse norme incidenti sull'attività edilizia, alla disciplina degli atti di governo del territorio e al presente regolamento;

– gli elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto e le caratteristiche dei materiali, ivi compreso l'impianto delle alberature, dei possibili conflitti e criticità e delle relative soluzioni;

b) relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa in materia, comprensiva della dichiarazione di conformità e specifica delle eventuali soluzioni tecniche alternative;

c) relazione di carattere geologico e/o geotecnico nei casi e nei termini prescritti dalle normative di settore;

d) relazioni tecnico specialistiche in materia di protezione acustica, contenimento dei consumi energetici, sicurezza in copertura e quanto altro previsto dalla vigente normativa;

e) documentazione fotografica di rilievo, generale e di dettaglio, dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità dell'intervento, estesa al fronte dell'edificio e al contesto urbano circostante;

f) prospetto di auto-calcolo degli oneri (solo per interventi onerosi) corredato da un elaborato grafico dimostrativo dei calcoli dimensionali;

g) estratto di mappa catastale e urbanistica con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento;

h) planimetria in scala 1/200 con indicazioni plano-altimetriche delle quote del lotto interessato e degli spazi pubblici prospicienti, con l'indicazione di tutti gli elementi che possono condizionare la progettazione quali collocazione e altezza degli edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, elettrodotti, corsi d'acqua, servitù pubbliche, alberi ed opere a verde;

i) profili d altimetrici dell'edificio rispetto al terreno, alle strade e agli altri edifici circostanti.
j) tavola analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e dei parametri urbanistici previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizi;.
k) tavola illustrativa delle linee di raccolta delle acque piovane e dei reflui interne al fabbricato, con le verifiche del loro dimensionamento idraulico e delle modalità di immissione nella fognatura comunale;
l) pianta dell'edificio nella scala preferibile 1:100, completa di quotatura delle dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto aero-illuminante;
m) sezioni dell'edificio nella scala preferibile 1:100, debitamente quotate, sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare e i rapporti altimetrici con le aree e gli edifici contigui;
n) prospetti dell'edificio nella scala preferibile 1:100 con indicazione dei materiali, nei casi in cui siano previste modifiche esterne.

7. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente gli elaborati grafici di piante, prospetti e sezioni devono rappresentare sempre lo stato attuale, lo stato di progetto, lo stato sovrapposto.

8. Per le istanze di sanatoria gli elaborati grafici di piante, prospetti e sezioni devono rappresentare sempre lo stato legittimato, lo stato attuale rilevato, lo stato sovrapposto.

Articolo 20
Rettifica meri errori materiali

1. In caso di comprovata errata rappresentazione grafica della documentazione contenuta nei titoli edilizi rilasciati dal Comune può essere depositata istanza di rettifica al Responsabile dell'Area competente, corredata da:
a) perizia giurata resa da professionista abilitato con la quale si dichiara l'esistenza di un mero errore materiale nella rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati tecnico/grafici a corredo di atti abilitanti o di condono edilizio;
b) idonea documentazione grafica e fotografica che attesti in maniera inequivocabile e certa che trattasi di mero errore materiale di rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati tecnico/grafici così come effettivamente esistente alla data del rilascio del titolo edilizio ovvero alla data di presentazione del condono edilizio;
c) dichiarazione sostitutiva resa ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 28 Dicembre 2000 n. 445 attestante la titolarità sull'immobile.

Articolo 21
Comunicazioni di inizio dei lavori

1. La comunicazione di inizio dei lavori deve essere comunicata compilando l'apposito Modulo unico di comunicazione approvato con la delibera della Giunta regionale Toscana n. 1031, del 25 settembre 2017 e dei suoi successivi aggiornamenti.

2. L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dal rilascio del permesso di costruire. Qualunque successiva variazione rispetto ai soggetti coinvolti nei lavori deve essere tempestivamente comunicata.

3. L’effettivo inizio dei lavori si configura:

a) nel caso di nuove costruzioni, con lo scavo delle fondazioni;

b) nel caso di interventi su edifici esistenti, con la prima manomissione dell'esistente, finalizzata all'esecuzione delle opere di progetto;

c) nel caso di opere di urbanizzazione, nei primi movimenti di terra.

Articolo 22
Comunicazioni di fine dei lavori

4. L’avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata compilando l’apposito Modulo unico di comunicazione approvato con la delibera della Giunta regionale Toscana n. 1031, del 25 settembre 2017 e dei suoi successivi aggiornamenti.

5. I lavori si considerano ultimati quando l’opera soddisfa le condizioni per il rilascio, da parte di professionista abilitato, dell’attestazione di abitabilità o agibilità (qualora sia richiesta), ovvero, negli altri casi, quando siano state realizzate tutte le opere previste nel progetto.

6. Al termine dei lavori, il titolare dell’atto abilitativo deve trasmettere la comunicazione di fine dei lavori entro trenta (30) giorni dalla data effettiva della loro conclusione. In mancanza si applicano le sanzione previste dall'Articolo 109~~Articolo 109~~ del presente regolamento.

7. Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel tempo di validità dell’atto abilitativo, deve essere richiesto o presentato un nuovo titolo edilizio per le opere non realizzate.

Capo II. Norme tecniche sull’esecuzione dei lavori

Articolo 23
Principi generali sull’esecuzione dei lavori

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

Articolo 24
Punti fissi di linea e di livello

1. A seguito del rilascio del titolo abilitativi, ovvero ad avvenuta presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, e non oltre l’effettivo inizio dei lavori, sono definite le quote e gli allineamenti con riscontri e verifiche, comprensive della distanza dai confini e dalle costruzioni frontistanti, da eseguire a cura del tecnico abilitato e nominato quale direttore dei lavori e con l'apporto, ove richiesto, dei servizi comunali competenti.

Articolo 25
Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. In tutti i cantieri ove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione di opere

edilizie, devono essere rispettate le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, incendi, e quant'altro introdotto da Leggi e normative specifiche di riferimento, oltre all'obbligo a termine di legge della denunzia di eventuali ritrovamenti, e ad ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone o cose pubbliche e private.

2. Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori in conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza e prevenzione infortuni.

3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami. Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche e rosse) e notturno (luci rosse), e di dispositivi rifrangenti a integrazione dell'illuminazione stradale.

4. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, l'altezza di almeno 2 metri, risultare non trasparenti, stabili e ben ancorati al suolo ed in ogni caso devono essere adottati tutti i provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica ed assicurare il pubblico transito evitando la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole. Sul fronte strada e/o prospicienti gli spazi pubblici, la recinzione deve essere opportunamente segnalata anche per i non vedenti e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria. A queste incombenze, deve provvedere l'assuntore dei lavori responsabile del cantiere, che ne deve garantire anche la gestione e la manutenzione in perfetto stato di utilizzo.

5. Le aree destinate a cantiere edile devono essere isolate mediante opportune recinzioni con materiali idonei ed aventi un'altezza non inferiore a 2,00 metri al fine di non consentire l'accesso ai non addetti ai lavori.

6. Per i fabbricati insistenti su aree pubbliche o aperte al pubblico, i lavori esterni di qualsiasi genere possono essere realizzati solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione.

7. In caso di lavori di breve durata, sono ammesse difese equivalenti consistenti in adeguata vigilanza e/o segnalazione a condizione che siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

Articolo 26
Cartelli di cantiere

1. Al momento dell'inizio dei lavori deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:
- le opere in corso di realizzazione;
- la natura del titolo abilitativo e i suoi estremi;
- il nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo;

- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori;
- il nominativo del calcolatore delle strutture, ove previsto;
- il nominativo del direttore dei lavori delle strutture, ove previsto;
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione, ove previsto;
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, ove previsto;
- gli estremi della notifica preliminare di cui al D.L.gs. 81/2008, quando dovuta;
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

Articolo 27
Criteri da osservare per gli scavi e le demolizioni

1. Quando i lavori prevedano interventi di demolizione, i pozzi neri e i pozzetti dismessi devono essere preventivamente svuotati, disinfettati e riempiti con materiale arido inerte, così pure le fosse settiche, gli spanditoi, le fognature e le canalizzazioni sotterranee.

2. Nel caso di interventi di demolizione, scavo, bonifica o altro intervento che comporti produzione di materiale di risulta, questo deve essere smaltito in base alla normativa vigente.

3. É vietato il deposito di terreni e materiali di risulta, provenienti dalla esecuzione o dalla demolizione di opere murarie, nei cortili delle case abitate ed in genere in tutti gli spazi di ragione privata, per un tempo superiore a venti giorni dalla fine o dalla sospensione dei lavori. Entro tale termine il proprietario o l'esecutore dei lavori deve provvedere allo sgombero e al trasporto dei materiali suddetti negli appositi luoghi di scarico. Nel caso si tratti di materiali pericolosi, nocivi o maleodoranti, gli stessi devono essere sgomberati immediatamente nel rispetto della normativa specifica. Le aree risultanti dalla demolizione dei fabbricati devono essere tenute pulite ed in ordine.

4. Le opere di demolizione di fabbricati o di parti di essi, di sistemazione di aree abbandonate o altri interventi che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono in ogni caso essere precedute da adeguati interventi di derattizzazione, che saranno nel tempo ripetuti, secondo necessità.

5. Nei fabbricati in disuso devono essere messi in atto accorgimenti tali da prevenire inconvenienti igienico-sanitari dovuti a ristagni di acqua, crescita incontrollata di vegetazione con conseguente proliferazione di insetti e roditori. I fabbricati in disuso che presentano carenze statiche delle strutture, devono essere messi in sicurezza. In questo caso devono anche essere adottati tutti gli accorgimenti atti a prevenire possibili incidenti.

Articolo 28
Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

1. Ai fini della rispondenza dell'opera al progetto, si applicano le tolleranze previste dalla vigente normativa statale e regionale.

Articolo 29

Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'igiene degli ambienti di vita, con particolare riferimento alle protezioni dalle polveri e dai rumori.

2. Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza e responsabilità si fa riferimento alla legislazione in materia, anche in tema di materiali, piani di sicurezza, piani di lavoro e rumore.

3. I sopralluoghi di accertamento sul cantiere, anche d'iniziativa del personale comunale incaricato, possono essere eseguiti, senza alcun preavviso, fino al deposito dell'attestazione asseverata di agibilità , ove dovuto, ovvero fino alla verifica dell'effettivo completamento di tutte le opere previste nel progetto.

4. Nel cantiere ove sono in corso i lavori, deve essere permesso il libero accesso al personale comunale incaricato, al personale dell'Azienda Usl, agli ispettori del lavoro e alle persone istituzionalmente competenti che leggi e/o normative individuano per i controlli di loro spettanza.

5. L'inosservanza delle predette norme comporta l'applicazione a carico del titolare dell'atto abilitante, del direttore dei lavori e del costruttore, delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni legislative in materia, oltre le relative sanzioni di cui Titolo IV~~Titolo IV~~ del presente regolamento.

Articolo 30

Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamento degli ordigni bellici

1. Fatte salve le disposizioni del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le direttive contenute negli atti di governo del territorio comunale, nel caso in cui, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, l'impresa esecutrice deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate dandone comunicazione all'intestatario del titolo abilitativo, al direttore dei lavori nonché al Responsabile competente dell'Amministrazione comunale che, a sua volta, richiederà l'intervento della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

2. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, a richiesta della succitata Soprintendenza o del Responsabile comunale , il proprietario dell'area interessata, prima di procedere ad un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, può produrre una relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico, così come prevista dall'articolo 25 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, per dimostrare l'insussistenza dell'interesse archeologico nell'area interessata dai lavori. Sull'esito finale si pronuncia la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente su richiesta dello stesso Responsabile comunale.

3. Per tutte le attività di scavo, di qualsiasi profondità e tipologia, nel caso in cui, la valutazione del rischio inerente la presenza di ordigni bellici inesplosi, effettuata ai sensi dell'articolo 28 del Decreto legislativo 9 aprile 2008 , n. 81, si concluda individuando come necessaria l'attività di

bonifica bellica sistematica terrestre da ordigni esplosivi residuati bellici, il committente dell'attività provvede ad attivare lo specifico iter autorizzativo di cui alla Direttiva Tecnica GEN-BST-001 per la bonifica bellica sistematica terrestre, emanata, a mente dell'articolo 4, comma 2, del Decreto ministeriale. 28 febbraio 2017, dal Ministero della Difesa –Segretariato Generale della Difesa e Direzione Nazionale Armamenti –Direzione dei Lavori e del Demanio.

4. Il soggetto interessato una volta ricevuto il parere vincolante positivo da parte dell'Autorità Militare può dare mandato all'impresa specializzata, iscritta al relativo albo, di avviare le attività di bonifica. L'impresa può iniziare tali attività solo dopo aver notificato a mezzo PEC agli enti preposti, così come indicati nella Direttiva Tecnica, la data di inizio, nonché l'elenco dettagliato del personale (comprensivo del numero di brevetto BCM –Bonifica Campi Minati), dei mezzi, delle attrezzature e degli apparati di ricerca (compresi i numeri di targa/matricola) che saranno impiegati nello svolgimento dello specifico servizio di bonifica.

5. Una volta ultimate le operazioni di bonifica sistematica terrestre, il soggetto interessato trasmetterà al Sindaco l'Attestato di bonifica bellica, debitamente validato dall'Autorità militare competente.

Articolo 31
Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Il ripristino degli spazi pubblici deve avvenire a cura e spese del privato o dell'Ente esecutore dell'intervento, osservando le modalità tecniche prescritte dal Servizio competente al momento del rilascio dell'autorizzazione; con l'autorizzazione stessa sono indicate le prescrizioni da osservare a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.

2. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al versamento, a titolo di cauzione, di una somma corrispondente a quella necessaria per il ripristino, determinata dal Servizio competente.

3. Lo svincolo di tale cauzione avverrà dopo l'accertamento da parte del Servizio competente, dell'osservanza delle modalità e delle prescrizioni poste nell'autorizzazione.

4. Il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

Titolo III. Disposizioni per la qualità' urbana, prescrizioni costruttive e funzionali

Capo I. Disciplina dell'oggetto edilizio

Articolo 32
Parametri edilizi ed urbanistici e definizioni tecniche

1. Come indicato all'Articolo 2~~Articolo 2~~, il presente regolamento recepisce i parametri edilizi e urbanistici le definizione tecniche così come definiti dal Decreto del Presidente della Giunta

regionale 24 luglio 2018, n. 39/R, Regolamento in attuazione dell'articolo 2016 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

2. Sono fatte salve le particolari le applicazione dei parametri contenute negli atti di governo del territorio del Comune di Gavorrano, purché non in contrasto con quanto previsto dal comma 1~~1~~.

3. Possono essere concesse deroghe particolari dall'Azienda Usl, quando siano dimostrati miglioramenti igienico-sanitari, specificatamente in riferimento alla tutela degli aspetti architettonici degli edifici previsti dalla disciplina comunale all'interno dei tessuti storici.

4. In relazione a specifici rischi per i luoghi di lavoro, qualora ritenuto necessario dall'Azienda Usl, possono essere attuate soluzioni strutturali non previste dal presente regolamento.

Articolo 33
Requisiti generali degli edifici e degli interventi al fine di garantire il decoro urbano

1. Sia per la forma che per i materiali impiegati, i progetti edilizi relativi agli edifici e alle aree di pertinenza, ai manufatti in genere e a qualunque intervento di arredo urbano devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di una loro corretta ambientazione.

2. In generale è preferibile evitare la formazione di nuove facciate cieche prospettanti su spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico.

3. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture e il decoro.

4. Per le finalità di cui al comma precedente il sindaco, con propria ordinanza, ingiunge ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere di adeguamento.

5. Gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti, degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, devono determinare un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

6. Il progetto edilizio è corredato dal progetto delle sistemazione esterne, comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, le aree a verde, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

8. Sono inoltre fatte salve le prescrizioni contenute nel presente regolamento per gli immobili posti all'interno dei tessuti storici definiti dal piano operativo o per gli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, tipologico o documentario, nonché le altre eventuali diverse previsioni degli strumenti urbanistici.

Articolo 34
Condizioni e salubrità del terreno

1. E' vietata la costruzione di edifici su terreni precedentemente utilizzate come discariche, deposito, sede di attività produttive inquinanti o altro che abbia potuto contaminare il suolo, a meno

che gli stessi terreni siano stati sottoposti a bonifica.

2. Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio, è umido o esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere ad adeguato drenaggio. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Articolo 35
Caratteristiche esterne dei fabbricati

1. Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose. In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico anche se di proprietà privata, sono ammessi i seguenti aggetti:

a) gli aggetti e le sporgenze quali elementi decorativi a rilievo, cornici, davanzali, infissi, vetrine, fino all'altezza di metri 3,00 dal suolo, non possono superare 6 centimetri di sporgenza rispetto al filo della facciata del fabbricato. Gli stessi elementi, posti ad altezza superiore, non possono comunque superare 10 centimetri di sporgenza e si devono ben armonizzare con il resto della facciata e con i caratteri tipologici ed architettonici del contesto;

b) le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a 3,00 metri misurata dal piano del marciapiede o di 4,50 metri dal piano stradale. Sono fatti salvi gli infissi scorrevoli;

c) tutte le porte devono aprirsi verso l'interno. Quando ciò non sia possibile per il rispetto di normative specifiche, l'infisso deve essere debitamente arretrato rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni. La presente disposizione può essere derogata per motivi di sicurezza per gli edifici esistenti ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto;

d) bracci per insegne di negozi, per lanterne o per tende di tipo avvolgibile possono essere collocati sulle facciate solo ad un'altezza non inferiore a 3,00 metri misurata dal piano del marciapiede. Le tende di tipo avvolgibile, eventuali loro appendici e meccanismi possono essere collocati in modo tale che, aperte, non presentino nella parte più bassa un'altezza inferiore a 2.20 metri dal piano del marciapiede. La proiezione orizzontale dell'aggetto della tenda deve comunque essere contenuta all'interno della sezione del marciapiede.

e) i balconi devono essere ad un'altezza non minore di 3,50 metri dal piano del marciapiede o, in assenza di questi, di almeno 4,50 metri dal piano stradale. La proiezione a terra del loro filo esterno deve essere arretrato di almeno 50 centimetri dal bordo del marciapiede. L'altezza è misurata al disotto delle mensole di sostegno o all'intradosso della soletta in assenza di mensole. La sporgenza dei balconi non può comunque superare 130 centimetri in presenza di marciapiede e 80 centimetri in assenza di questi. In ogni caso è vietata la costruzione di balconi aggettanti su strade di larghezza totale inferiore a 7,00 metri;

f) le tettoie a sbalzo sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale all'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico, nel rispetto delle stesse prescrizioni di cui al precedente punto d)~~d)~~. L'altezza minima dal suolo deve essere riferita al punto più basso della tettoia, misurata al di sotto delle mensole di sostegno o all'intradosso della soletta in assenza di mensole. Nella misura della sporgenza massima deve essere compreso anche il canale di gronda per la raccolta delle acque piovane e il convogliamento delle stesse nella pubblica fognatura. Le calate devono essere incassate nella muratura fino all'altezza di 3,00 metri e collegate alla fognatura;

g) le pensiline inserite nelle recinzioni a protezione degli accessi pedonali e carrabili agli edifici non possono aggettare su spazi pubblici e devono essere dotate di canali di gronda e di sistemi per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane, senza stillicidio verso le aree pubbliche;

h) i cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda, fatte comunque salve le prescrizioni nei casi corrispondenti al precedente punto d)~~e)~~ non possono avere sporgenze superiori alla larghezza del marciapiede e in ogni caso non superiori a 150 centimetri;

i) gli zoccoli, e in genere tutte le parti basamentali degli edifici e dei muri di cinta, non possono occupare il suolo pubblico. Sono ammesse deroghe esclusivamente per interventi su edifici esistenti privi di zoccolatura. Fermo restando quanto precede, gli zoccoli su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici devono avere altezza non minore di 60 centimetri;

j) le aperture dei locali sotterranei devono essere praticate verticalmente sui muri delle facciate, senza sporgenze su spazi pubblici e di uso pubblico, salvo autorizzazione dell'Ente proprietario, e devono essere munite di inferriate e di grate. Le griglie devono essere fisse e non devono contenere botole apribili. Gli intervalli tra i vari elementi dei grigliati non può essere superiore a centimetri 1,50. I materiali di protezione delle aperture devono essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e del contesto.

Articolo 36
Classificazione dei locali ai fini delle prestazioni igienico sanitarie

1. Ai fini delle prestazioni igienico-sanitarie i locali sono così classificati:

a) Categoria A, locali abitativi nei quali la permanenza di persone è protratta nel tempo:

– soggiorno, pranzo, cucina, camera da letto;

b) Categoria B , locali abitativi accessori nei quali la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni:

– B1, servizi igienici, lavanderia;

– B2, mansarde, stenditoi;

– B3, vani scala che collegano più di due piani abitabili fuori terra, corridoi e disimpegni quando superano i 12 metri quadrati di superficie;

– B4, cantine e legnaie, sala di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza, ripostigli, spogliatoi, guardaroba e simili quando superano 8 metri quadrati di superficie;

– B5, disimpegni inferiori a 12 metri quadrati, ripostigli, cabine armadio, guardaroba, spogliatoio e simili, inferiori a 8 metri quadrati, vani scala colleganti non più di due piani, salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianti;

– B6, rimesse auto.

c) Categoria C, locali nei quali la permanenza di persone non è prevista:

– C1, locali sottotetto con altezza media inferiore a metri 2,40

– C2, locali sottoscala o interrati con altezza inferiore a metri 2,40

d) Categoria D, edifici in cui è previsto l'inserimento di attività comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito o la movimentazione di sostanze e merci.

Articolo 37
Altezza minima dei locali

1. Fatte salve le eventuali deroghe contenute nel presente regolamento e negli atti di governo del territorio del Comune di Gavorrano, nonché quelle ammesse dall'Azienda Usl territorialmente competente, per i locali di cui al precedente Articolo 36~~Articolo 36~~ sono prescritte le altezze minime di cui ai successivi commi.

2. Per i locali con copertura piana, l'altezza minima interna utile deve essere:
– 2,70 metri per le Categorie A;
– 2,40 metri per le Categorie B.

3. Per i locali con copertura non piana l'altezza minima interna utile deve essere:
– 2,70 metri per le Categorie A, con altezza minima di metri 2.10;
– 2,40 metri per le Categorie B, con altezza minima di metri 2,10;
– 2,40 metri per la Categoria B6, con altezza minima di metri 2,10.

4. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi, devono essere delimitati mediante opere murarie o altre opere fisse che ne impediscano il collegamento funzionale.

5. Per i locali di Categoria A sono permesse parziali controsoffittature, fino al raggiungimento di altezze non inferiori a metri 2,40 che non interferiscano sui minimi requisiti di abitabilità dei locali. Il calcolo della superfici abitabile o agibile deve prendere in considerazione solo la parte che abbia altezza prescritta ai commi precedenti.

6. Per i locali di Categoria D, valgono le disposizioni contenute nella delibera della Giunta regionale del 28 febbraio 2022, n. 211.

Articolo 38
Superficie utile minima dei locali

1. La superficie utile è quella di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto delle murature, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci e vani di porte e finestre.

2. Fatte salve le eventuali deroghe contenute nel presente regolamento e negli atti di governo del territorio del Comune di Gavorrano, per i locali di cui al precedente Articolo 36~~Articolo 36~~ sono prescritte le superfici minime di cui ai successivi commi.

3. Ogni locale di Categoria A deve avere una superficie utile di almeno 9,00 metri quadrati. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie utile abitabile, esclusi gli accessori, non inferiore a 14,00 metri quadrati per i primi 4 abitanti e di 10,00 metri quadrati per ciascuno dei successivi.

4. Le camere da letto debbono avere una superficie utile minima di 9,00 metri quadrati se per una persona e di 14,00 metri quadrati se per due persone.

5. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14,00 metri quadrati.

6. Laddove consentito dalla disciplina degli atti di governo del territorio del Comune di Gavorrano, l'alloggio, anche monolocale per una persona. deve avere una superficie utile abitabile,

comprensiva dei servizi igienici non inferiore a 28,00 metri quadrati e non inferiore a 38,00 metri quadrati per due persone.

7. Ogni abitazione deve comprendere un locale autonomo adibito a cucina di almeno 9,00 metri quadrati, ovvero di uno spazio cottura annesso al soggiorno con ampia apertura e superficie di almeno 2,00 metri quadrati, aggiuntiva allo a quella per il soggiorno.

8. Sono consentite cucine in nicchia prive di finestra se collegate mediante aperture di almeno 2,00 metri quadrati a un locale della superficie utile abitabile di almeno 9,00 metri quadrati. In tali casi l'illuminazione e la ventilazione naturali devono essere commisurate alla somma della superficie del locale abitabile e della cucina in nicchia.

9. Tutte le cucine e le zone di cottura devono essere provvisti di aperture permanenti di ventilazione, idonee all'afflusso di tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione, se presenti impianti a fiamma libera.

10. Per i locali appartenenti alla Categoria D sono prescritte le superfici utili minime previste nella delibera della Giunta regionale del 28 febbraio 2022, n. 211.

Articolo 39
Interrati e seminterrati

1. Nei locali seminterrati e interrati non possono essere ubicati locali di categoria A.

2. Ripostigli e similari inferiori a 8 metri quadrati privi di finestre, se ubicati in locali interrati o seminterrati, devono avere un'apertura permanente sulla porta e comunicare direttamente con locali aerati naturalmente.

3. Fatto salvo quanto prescritto al comma 1~~1~~, su parere dell'Azienda Usl possono essere destinati ad abitazione locali seminterrati di categoria B di cui all'Articolo 36~~Articolo 36~~, se presentano un'altezza interrata non superiore a 1,20 metri in qualsiasi punto del loro perimetro, se posseggono i requisiti per tali locali e le pareti controterra sono dotate di scannafosso aerato ed ispezionabile di almeno 60 centimetri di larghezza.

4. Per i locali interrati e seminterrati di Categoria D valgono le disposizioni della delibera della Giunta regionale del 28 febbraio 2022, n. 211.

Articolo 40
Soppalchi

1. La realizzazione di soppalchi in locali aventi le caratteristiche igieniche previste dal presente regolamento è ammessa, senza ulteriore verifica dei rapporti aeroilluminanti, se:
a) la superficie del soppalco è minore o uguale al 35 per cento della superficie di tutto il locale per locali di Categoria A;
b) l'altezza media tra ciascun piano di calpestio e il suo soffitto nelle zone soppalco è di almeno:
– 2,40 metri per i locali destinati ad abitazione con un minimo di 2,00 metri per la parte soprastante;
– 2,70 metri per lo svolgimento delle attività lavorative e commerciali con un minimo di 2,20 metri per la parte soprastante;

– 2,20 metri per le attività di deposito senza presenza fissa di lavoratori, con un minimo di 2,00 metri per la parte soprastante;
– 2,50 metri per lo svolgimento di attività di ufficio, con un minimo di 2,20 metri per la parte soprastante;
c) entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di idoneo parapetto non inferiore a un metro di altezza;
d) la realizzazione del soppalco non pregiudica una corretta aerazione e illuminazione degli spazi risultanti e non limita o riduce la funzionalità delle superfici finestrate.

2. Resta esclusa dalla disciplina del presente articolo la realizzazione di superfici aggettanti su altri locali che, autonomamente, presentano i requisiti di agibilità/abitabilità. Per essi si applicano le disposizioni generali.

3. Per i soppalchi delle unità immobiliari di Categoria D valgono le disposizioni di cui alla delibera della Giunta regionale del 28 febbraio 2022, n. 211.

Articolo 41
Edifici rurali, norme generali

1. Per casa rurale o colonica, si intende una costruzione destinata ad abitazione, per il normale funzionamento dell'azienda agricola e provvista di necessari servizi a quest'ultima inerenti.

2. Le costruzioni rurali, per la parte adibita ad abitazione, sono soggette a tutte le norme relative ai fabbricati di civile abitazione contenute nel presente regolamento.

3. Nella costruzione di case rurali devono essere attuati i migliori accorgimenti tecnici allo scopo di separare convenientemente la parte residenziale da quella aziendale.

4. Negli edifici di nuova costruzione i locali di ricovero per animali devono essere collocati in edifici a se stanti, separati dai locali di abitazione.

5. Le stalle e altri ricoveri per animali non devono comunque comunicare con i locali di abitazione e non devono avere aperture sulla stessa facciata ove esistono le finestre delle abitazioni a distanza inferiore a 3,00 metri in linea orizzontale.

6. Non è comunque consentito destinare ad civile abitazione i locali soprastanti i ricoveri per animali.

7. Ogni abitazione deve essere dotata di acqua corrente sicuramente potabile. Nei casi in cui non è disponibile acqua di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico deve essere assicurato da acqua di pozzo o di sorgente che, a cura del proprietario, deve essere sottoposta con periodicità almeno annuale ad accertamenti chimici e batteriologici. La certificazione di tali accertamenti deve essere tenuta a disposizione degli organi di controllo. Le opere di presa devono essere costruite e mantenute in modo conforme a quanto previsto dalle normative vigenti, deve essere inoltre previsto uno studio idrogeologico preventivo dell'area ed essere mantenute le fasce di tutela e di rispetto previste dalle normative vigenti. L'utilizzo di acqua dei pozzi per usi idropotabili è subordinato al giudizio di potabilità rilasciato dall'Azienda Asl territorialmente competente.

8. Fatti salvi i contenuto del "Regolamento di igiene urbana" del Comune di Gavorrano, i cortili, le aie, gli orti, i giardini, anche se già esistenti, annessi alle case rurali, devono essere provvisti di

scolo sufficiente in modo da evitare impaludamenti in prossimità della casa. In ogni casa rurale, anche già esistente, si deve provvedere al regolare allontanamento delle acque meteoriche dalle vicinanze della casa medesima. Le concimaie ed in genere tutti i serbatoi di raccolta di liquami derivanti dalle attività devono essere realizzati con materiale impermeabile a doppia tenuta e rispettare le norme previste in materia.

9. Fatti salvi i contenuto del "Regolamento di igiene urbana" del Comune di Gavorrano, la costruzione di ricoveri per animali è soggetta ad idoneo atto abilitante dell'Amministrazione comunale sentito il parere dell'Azienda Usl. Stalle, scuderie, allevamenti di animali da cortile ed affezione sono vietate nelle aree urbanizzate. Possono essere valutate caso per caso deroghe per modesto numero di capi e per la modesta taglia degli stessi, fermo restando che non sia resa molestia al vicinato. I ricoveri per gli animali, devono essere sufficientemente aerati e illuminati, approvvigionati di acqua potabile, dotati di idonei sistemi di smaltimento dei liquami e di idonee protezioni contro gli insetti e i roditori, devono essere agevolmente pulibili, lavabili e disinfestabili. I ricoveri devono avere un volume interno di almeno 15,00 metri cubi per capo grosso o equivalente di capo grosso e di almeno 2,00 metri cubi per capo di volatili e piccoli mammiferi allevati. I recinti all'aperto devono essere dislocati lontano dalle abitazioni e quando non abbiano pavimento impermeabile devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami. I locali adibiti al ricovero di animali devono poter usufruire di una presa di acqua con relativa lancia per il lavaggio. Tutti i locali di ricovero per gli animali devono avere superfici finestrate per l'illuminazione pari a 1/10 della superficie del pavimento se a parete e pari a 1/14 se sulla copertura. Le finestrature devono essere apribili per almeno 2/3 della superficie. Le stalle per bovini ed equini devono avere pavimentazione impermeabile dotata di idonei scoli. I porcili a carattere familiare devono essere realizzati in muratura, ad una distanza minima di 20,00 metri dalle abitazioni e dalle strade. Devono inoltre avere mangiatoie e pavimenti ben connessi e di materia impermeabile. Il pavimento deve essere inclinato per facilitare lo scolo delle urine in pozzetti a tenuta. I pollai e le conigliaie devono essere mantenuti puliti, in modo tale da evitare dispersione o sollevamento di materiale diverso. Se tenuti in spazi chiusi, tali spazi devono essere ben aerati. Ove possibile, deve essere collocata una platea di cemento negli spazi utilizzati dagli animali per l'alimentazione e il ricovero notturno. Devono essere ubicati al di fuori delle aree urbanizzate. Possono essere valutate caso per caso deroghe per modesto numero di capi, fermo restando che non sia resa molestia al vicinato.

10. Le stalle, le scuderie, gli allevamenti di animali da cortile e da affezione devono essere provviste di idonee letamaie. Le letamaie devono avere la capacità proporzionata ai capi di bestiame ricoverabili nelle stalle in modo da permettere l'accoglimento della quantità di letame prodotto in quattro mesi . Le letamaie e gli annessi pozzetti per i liquidi devono essere costruiti con fondo e pareti resistenti ed impermeabili. Le platee di ammassamento devono rispondere agli stessi requisiti ed essere dotate di muretti perimetrali e di cunette di scolo conducenti i liquidi nelle fosse di macerazione o nei pozzetti. Per le distanze delle letamaie dalle case di abitazione, dalle strade, ecc. deve farsi riferimento al Regolamento di igiene urbana, decoro, sanità pubblica e per la tutela del territorio, approvato dal Consiglio comunale del 30 dicembre 2019, n. 56.

Articolo 42
Materiali e muri esterni

1. I materiali da costruzione devono essere tali da non indurre l'inquinamento interno dei locali.

2. Fatte salve le normative più restrittive di isolamento termico disciplinate dalla legislazione vigente, nella costruzione dei muri non è ammessa l'utilizzo di materiali provenienti da vecchie costruzioni che siano salnitrati o inquinati o materiali troppo igroscopici. Le pareti esterne degli edifici di nuova costruzione o riattati devono avere uno spessore e caratteristiche di isolamento termico ed acustico pari a quelle garantite da un muro in mattoni pieni a due teste UNI, intonacati e stuccati.

Articolo 43
Solai e sottotetti

1. I locali di abitazione posti sotto i tetti o terrazze devono avere una camera d'aria di almeno 30 centimetri interposta tra il soffitto e la copertura, con un trattamento di materiale che ostacoli l'annidamento e la riproduzione di parassiti.

2. É consentita la messa in opera nella copertura di strati di conveniente spessore di materiale avente speciali proprietà coibenti tali da assicurare condizioni equivalenti a quelle stabilite nel comma precedente. Lo stesso vale per solai del piano pilotis con soprastanti ambienti utilizzabili.

3. I solai di copertura in piano, con sottostanti ambienti utilizzabili, devono essere impermeabilizzati con idonei materiali e per un adeguato spessore.

4. É ammessa un'abitazione totalmente in sottotetto purché siano rispettati i requisiti di abitabilità previsti per le abitazioni.

Articolo 44
Marciapiedi e sistemazioni delle aree esterne

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati di marciapiede perimetrale o altri sistemi che assicurino il rapido deflusso delle acque meteoriche ed evitino l'imbibizione del sottosuolo, in modo da garantire un'adeguata protezione delle mura dall'umidità. Per tutti gli edifici di categoria D1 si devono prevedere idonei spazi impermeabili conformati a compluvio posti nelle aree esterne potenzialmente soggette a movimentazione, deposito e trattamento di materiali e carichi in genere.

2. Tutte le aree esterne a servizio degli edifici nei quali si svolgano attività che comportano la detenzione e/o l'uso di sostanze e/o di preparati pericolosi devono essere impermeabili, conformate a compluvio e tali da garantire che, in caso di sversamento, sia evitata la contaminazione del terreno.

3. Le acque di scarico derivanti dalle aree impermeabili di cui sopra, devono essere convogliate in adeguata fognatura a tenuta, servita da idoneo sistema di depurazione.

Articolo 45
Parapetti

1. I parapetti delle finestre, dei balconi e delle terrazze dei nuovi fabbricati nonché le ringhiere delle scale che costituiscono la difesa verso il vuoto, devono avere un'altezza minima di un metro, non devono essere attraversabili da una sfera di diametro di 10 centimetri e non devono consentirne l'arrampicamento.

2. Nei luoghi di lavoro i parapetti devono essere realizzati in conformità alle norme di prevenzione degli infortuni.

Articolo 46
Servizi igienici

1. In ogni alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere previsto almeno un servizio igienico della superficie minima di 4,00 metri quadrati, completo di tazza wc, lavabo, bidet, vasca o doccia. L'ulteriore servizio igienico può avere una superficie minima di 2,50 metri quadrati.

2. I servizi igienici nelle unità abitative non possono avere accesso dai locali di abitazione, cucine e spazi di cottura se non attraverso disimpegni. Nelle unità edilizie con più servizi igienici, è ammesso l'accesso diretto dalle camere da letto purché almeno uno dei servizi sia disimpegnato.

3. I servizi igienici, completi degli apparecchi sanitari, devono presentare sufficiente agibilità e comunque devono essere garantite dimensioni e spazi sufficienti all'uso, ferma restando la disciplina di accessibilità delle costruzioni.

4. Le unità immobiliari di Categoria D devono essere dotate di servizi igienici così come prescritto dalla delibera della Giunta regionale del 28 febbraio 2022, n. 211.

5. Nei servizi igienici il pavimento deve essere di materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile, le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno 2,00 metri.

6. Le aperture di illuminazione e ventilazione devono comunicare direttamente ed esclusivamente con l'esterno dell'edificio.

7. É permesso il ricorso alla ventilazione artificiale nei casi e nelle condizioni previste dall'Articolo 49~~Articolo 49~~.

8. Ogni accessorio igienico (tazza wc, lavabo, vasca, doccia, bidet, ecc.) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura. I wc devono essere dotati di apparecchi per cacciata d'acqua, di portata non inferiore a 8 litri, salvo l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi, o altra tecnologia ritenuta valida.

9. Tutti i tubi di scarico dei vasi latrina, lavabi, acquai ecc. devono essere forniti di sifone idraulico ad evitare esalazioni moleste.

10. Nelle unità immobiliari esistenti, laddove non c'è possibilità di allaccio a gravità si può adottare un sistema di tipo in pressione esclusi i casi di servizi aperti al pubblico e servizi igienici unici. Per i locali commerciali esistenti può farsi salvo il sistema a pressione anche per i servizi igienici unici non aperti al pubblico e comunque fatte salve specifiche norme di settore.

11. Un numero inferiore di servizi, in base alla superficie ed alla tipologia, può essere ammesso su parere dell'Azienda Usl.

Articolo 47
Aero-illuminazione naturale

1. Fatte salve le deroghe previste dal presente regolamento e quelle concesse dall'Azienda Usl competente, i locali in genere devono avere un'adeguata superficie finestrata ed apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale immediata e diretta. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

2. Nelle nuove costruzioni, nei frazionamenti e nei cambi di destinazione delle unità immobiliari, devono essere adottate le soluzioni che prevedono la ventilazione contrapposta. In particolare per alloggi di superficie utile abitabile compresa:
- fra 30 e 45 metri quadrati la ventilazione può essere su un solo lato;
- oltre 45 e fino a 70 metri quadrati deve essere presente una ventilazione trasversale;
- oltre 70 metri quadrati la ventilazione deve essere contrapposta.

3. Le superfici illuminanti devono essere uniformemente distribuite in modo da assicurare un'omogenea illuminazione dei locali. Per il dimensionamento delle superfici aero-illuminanti si considera la finestra al netto del telaio fisso se visibile, ovvero il vano finestra in presenza di telaio fisso incassato nella muratura d'ambito.

4. Ove necessario, per la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, possono essere introdotte lievi riduzioni del rapporto aero illuminante per la realizzazione del cappotto termico.

5. Per i locali di categoria A, B, C, così come individuati all'Articolo 36~~Articolo 36~~, la superficie finestrata utile aero – illuminante è così determinata:
- per locali della categoria A non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile;
- per i locali di categoria B2 e B3 non deve essere inferiore a 1/12, con un minimo di 1 metro quadrato;
- per i locali di categoria B1 l'apertura minima non deve essere inferiore a 0,60 metri quadrati;
- per i locali di categoria B4 l'apertura minima non deve essere inferiore a 0,50 metri quadrati;
- i locali di categoria B5 e di categoria C non necessitano di aero – illuminazione naturale;
- per i locali di categoria B6 non deve essere inferiore a 1/30 della superficie del pavimento.

6. Le finestre dei locali di categoria A devono permettere l'affaccio visivo in orizzontale. Possono essere previste a integrazione finestre a tetto fino ad un massimo del 40% del rapporto aero-illuminante previsto.

7. Le unità immobiliari di Categoria D devono essere dotate di sistemi naturali aero-illuminanti così come prescritto dalla delibera della Giunta regionale del 28 febbraio 2022, n. 211.

Articolo 48
Illuminazione artificiale

1. Ogni spazio agibile, anche di servizio o accessorio, deve essere munito di impianto di illuminazione artificiale tale da garantire un normale confort visivo per le operazioni che vi si

svolgono. Devono pertanto essere assicurati idonei valori di illuminamento così come definiti dalle norme di illuminotecnica.

2. I locali di cui non sia definita la specifica utilizzazione si intendono agibili ove sia garantita un'illuminazione artificiale che ne consenta l'accesso e la visita in condizioni di sicurezza.

3. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti da adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

4. Le scelte tecniche devono privilegiare soluzioni a basso consumo di energia.

5. Negli interventi di recupero del patrimonio esistente, per destinazioni d'uso diverse dalla residenza, è possibile ricorrere all'approccio prestazionale o alle soluzioni alternative di cui ai commi successivi solo nei seguenti casi:
– l'intervento non sia peggiorativo rispetto allo stato legittimato e non sia prevista una diversa classificazione dei locali;
– qualora il rispetto delle prescrizioni di cui al presente regolamento non sia tecnicamente ottenibile ai fini della dichiarazione di rispondenza di cui all'articolo 141, comma 5, lettera a) della legge regionale 10 novembre 2014, n.65.

6. Gli obiettivi prestazionali da raggiungere sono i seguenti:
– fornire un'adeguata luce diretta naturale idonea all'uso per tutti i locali ad eccezione, dove non possibile, per i locali per i quali non risulta necessaria ai sensi del precedente Articolo 47~~Articolo 47~~;
– assicurare una sufficiente luce artificiale per le ore notturne nei locali principali e per ogni locale che non è illuminato naturalmente;
– utilizzare sistemi di illuminazione artificiale del tipo a basso consumo;
– garantire un valore medio del fattore di luce diurna (FmLD) non inferiore al 2% o al prescritto nelle specifiche normative di settore.

7. Il progettista che applica l'approccio prestazionale deve produrre una relazione tecnica asseverata contenente tabelle, disegni, schemi grafici e immagini a dimostrazione del requisito richiesto e in particolare:
– modello di calcolo utilizzato;
– parametri e valori associati;
– origine e caratteristiche del codice di calcolo nel caso di utilizzo di metodi automatici;
– confronto fra i risultati e la soglia di prestazione indicata;
– nel caso di calcolo automatico devono essere resi disponibili i tabulati di input ed output.

8. Alla chiusura dei lavori deve essere verificato e certificato il rispetto del requisito. I livelli di prestazione sono quantificati dal fattore di luce diurna medio (FLDm), definito come rapporto (%) tra l'illuminamento medio dello spazio chiuso e l'illuminamento esterno ricevuto, nelle identiche condizioni di tempo e luogo, dall'intera volta celeste su una superficie orizzontale esposta all'aperto senza irraggiamento diretto del sole.

9. Nel caso del ricorso all'approccio prestazionale le normative tecniche di riferimento devono essere impiegate nella loro interezza.

10. Fatte salve le prescrizioni di cui ai commi precedenti, possono comunque essere dotati di sola illuminazione artificiale i seguenti locali di cui all'Articolo 36~~Articolo 36~~ del presente regolamento:

– B1, servizi igienici, lavanderia;

– B5, disimpegni inferiori a 12 metri quadrati, ripostigli, cabine armadio, guardaroba, spogliatoio e simili, inferiori a 8 metri quadrati, vani scala colleganti non più di due piani, salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianti;

– B6, rimesse auto.

11. Le unità immobiliari di Categoria D posono essere dotate di sistemi di illuminazione artificiale così come prescritto dalla delibera della Giunta regionale del 28 febbraio 2022, n. 211.

Articolo 49
Aerazione artificiale

1. Per assicurare i requisiti minimi previsti dal presente regolamento e dalle norme vigenti in materia, ed esclusivamente negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono ammesse le soluzioni alternative di cui ai commi successivi solo nei seguenti casi:

– l'intervento non sia peggiorativo rispetto allo stato legittimato e non sia prevista una diversa classificazione dei locali;

– qualora il rispetto delle prescrizioni di cui al presente regolamento non sia tecnicamente ottenibile ai fini della dichiarazione di rispondenza di cui all'articolo 141, comma 5, lettera a) della legge regionale 10 novembre 2014, n.65.

2. Possono comunque essere dotati di sola aerazione artificiale i seguenti locali di cui all'Articolo 36~~Articolo 36~~ del presente regolamento:

– B1, servizi igienici, lavanderia;

– B5, disimpegni inferiori a 12 metri quadrati, ripostigli, cabine armadio, guardaroba, spogliatoio e simili, inferiori a 8 metri quadrati, vani scala colleganti non più di due piani, salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianti;

– B6, rimesse auto.

3. Qualora non sia possibile rispettare il rapporto minimo tra superficie finestrata in parete e superficie del vano, questo può essere raggiunto con una analoga superficie posta in copertura, purché le finestre siano apribili con meccanismi fissi dotati di comandi posti ad altezza uomo.

4. Il requisito di areazione contrapposta o trasversale richiesto negli alloggi di servizio può essere rispettato mediante l'inserimento di opportune aperture in copertura azionate automaticamente con comandi posti ad altezza uomo.

5. Ai fini del presente articolo, qualora sia non tecnicamente fattibile adeguarsi al rispetto della superficie di areazione minima, è considerata comunque conforme una soluzione progettuale che mantenga lo stesso volume utile disponibile riferito all'altezza minima regolamentare.

6. L'areazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, ovvero negli edifici con più di tre piani,

può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posto sulla copertura.

7. Le unità immobiliari di Categoria D possono essere dotate di sistemi di aerazione artificiale così come prescritto dalla delibera della Giunta regionale del 28 febbraio 2022, n. 211.

Articolo 50
Misure per l'efficienza energetica degli edifici

1. Il progetto edilizio deve rispondere ai requisiti e agli obblighi prescritti dalle vigenti norme in materia di rendimento energetico e promozione delle energie rinnovabili.

2. Le relazioni tecniche, e i loro allegati, riguardanti la rispondenza del progetto alle prescrizioni in materia di contenimento e consumo energetico devono essere depositate presso il SUE/SUAP. Il loro deposito deve essere compiuto prima dell'inizio dei lavori.

3. Nell'ambio di applicazione di cui al comma 1~~1~~, per gli edifici con un numero di unità immobiliari superiore a 4 è obbligatoria l'installazione di impianti termici centralizzati.

4. Il progetto edilizio può prevedere l'installazione di impianti autonomi anche per edifici con numero di unità immobiliari superiori a 4, purché questi abbiano per ciascuna unità immobiliare un indice di prestazione termica utile per il riscaldamento EPH,nd, così come definito dal decreto requisiti minimi del 26 giugno 2015, inferiore del 5%, rispetto al valore massimo EPH,nd per lintero edificio di riferimento. In alternativa, il rispetto integrale dei limiti può essere ammessa la contemporanea installazione di un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) con recuperatore di calore con un rendimento superiore al 60%.

5. Nel caso di edifici esistenti con un numero di unità immobiliari superiore a 4 a destinazione residenziale, turistico-ricettiva o con destinazione ad uffici, e per potenze nominali del di generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW è obbligatorio il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti. Le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere dichiarate nella relazione di progetto.

Articolo 51
Altri standard per la sostenibilità ambientale negli interventi edilizi

1. Le disposizioni di cui ai successivi commi si applicano agli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, di ristrutturazione ricostruttiva.

2. Qualora sia tecnicamente possibile e senza determinare fenomeni di ristagno, le acque piovane non devono essere convogliate in fognatura o nei corsi d'acqua ma in aree permeabili. Fatta salva la specifica disciplina dei piani attuativi o dei progetti unitari convenzionati, al fine di evitare incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria ovvero sul reticolo idraulico superficiale, nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti, comportanti incremento della superficie coperta per quantità pari o superiori a 500 metri quadrati, devono essere previsti impianti di laminazione per lo stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche dilavanti. Tali impianti devono essere dimensionati in modo tale da compensare l'aumento di deflusso generato dalla

variazione della permeabilità dovuta alle nuove superfici permeabili e/o semipermeabili, valutando la conseguente variazione di deflusso considerando un'altezza di pioggia pari a 90 mm per ogni metro quadro di superficie. Le caratteristiche di tali impianti sono le seguenti:

- vasche costituite da manufatti in calcestruzzo armato, realizzati al di sotto del piano dei piazzali e dotate di scarico di fondo e di scarico di troppo pieno;
- lo svuotamento della vasca di laminazione può essere attuato preferibilmente con sistemi a gravità;
- lo scarico di fondo deve essere dimensionato per garantire una portata massima alla fognatura di circa 10 l/s per ogni 400 metri cubi di vasche d'accumulo o, se di volumetria diversa, proporzionato al volume della vasca stessa;
- nei periodi di tempo asciutto, lo svuotamento della vasca di laminazione deve essere attuato in maniera tale da garantire la disponibilità del volume netto all'invaso delle acque di pioggia;
- lo scarico di troppo pieno deve garantire l'allontanamento in fognatura delle portate eccedenti il volume d'invaso delle vasche dimensionato sulla base della curva di possibilità pluviometrica.

3. Per i manufatti di cui al comma precedente la manutenzione avviene a cura e spese dei proprietari.

4. Per gli interventi su immobili con destinazioni artigianali, industriali, depositi commerciali e all'ingrosso, devono essere altresì realizzati i sistemi di laminazione e di drenaggio di cui ai commi successivi.

5. Per le sistemazioni esterne, nel caso in cui si renda necessario impermeabilizzare l'area esterna per esigenze connesse alla movimentazione, deposito e trattamento di materiali e carichi in genere, ovvero per rischio di sversamento sul terreno di prodotti potenzialmente inquinanti e pericolosi, la superficie permeabile sottratta ai limiti regolamentari deve essere compensata tramite la previsione di idonee vasche di accumulo di acqua piovana che, previo specifico trattamento, mediante scarico di fondo, possono essere collegate e convogliate alla pubblica fognatura tramite bocca tarata a rilascio regolato dimensionato per 10 lit/sec ogni 400 metri cubi di vasca. Tale rilascio deve avvenire per deflusso naturale senza impiego di mezzi meccanici di sollevamento, salva dimostrata impossibilità.

6. Le vasche di accumulo di cui al comma precedente devono essere dimensionate per un volume utile pari 5 metri cubi per ogni 100 metri quadrati di superficie permeabile sottratta, con un minimo di 5 metri cubi. Le zone potenzialmente soggette a carico e scarico e/o deposito o trattamento dei materiali, in particolare quelle adiacenti i portoni o accessi perimetrali dell'edificio, per un'adeguata estensione devono essere rese impermeabili, conformate a compluvio e confluire in un apposito pozzetto collegato alla fognatura pubblica.

7. Deve essere garantita una superficie permeabile, favorendo la realizzazione degli spazi destinati a viabilità pedonale o meccanizzata con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque piovane, salvo che tali modalità costruttive non possano essere attuate per comprovati motivi di sicurezza.

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

Articolo 52
Strade

1. La realizzazione delle strade carrabili deve avvenire nel rispetto delle norme tecniche e funzionali statali e regionali per la realizzazione della viabilità.

2. La segnaletica deve essere contenuta entro gli spazi appositamente destinati in sede di progettazione e, comunque, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici né l'assetto dell'ambiente. Non sono ammesse scritte o "zebrature" a vernice dipinte sui muri, mentre è consentita l'applicazione di scritte, decorazioni e cartelli pubblicitari asportabili sui frontespizi nudi.

3. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.

4. I soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
– alla pavimentazione;
– alla manutenzione e pulizia;
– all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
– all'efficienza del sedime e del manto stradale;
– alla realizzazione e alla manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori pubblici;
– all'illuminazione, nei casi previsti.

5. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere:
– una larghezza minima di 5,00 metri;
– un raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 metri e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

6. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere:
– una larghezza minima di 3,00 metri;
– un raggio di curvatura, misurato nella mezzeria, della carreggiata, non inferiore a 6,75 metri.

7. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere:
– una larghezza minima di 4,00 metri nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 metri nel caso di doppio senso di marcia;
– un raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 metri e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

8. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

Capo III. Tutela degli spazi verdi, dell'ambiente e del patrimonio arboreo

Articolo 53
Norma di raccordo

1. Fatto salvo quanto contenuto nel presente Capo, il regolamento rinvia alla disciplina prevista nella Parte II, Titolo I, Capo V delle norme tecniche di attuazione del piano operativo vigente e del regolamento di "Igiene urbana, decoro, sanità pubblica e per la tutela del territorio", approvato dal Consiglio comunale il 30 dicembre 2019, con la deliberazione n. 56.

Articolo 54
Tutela del patrimonio arboreo

1. Tutte le piante del territorio comunale costituiscono patrimonio ambientale e come tali devono essere tutelate e mantenute in buono stato di conservazione. E' fatto pertanto divieto di arrecare danni agli alberi situati sulle aree pubbliche e private.

2. Nel rispetto del comma precedente, sono vietate le scortecciature, le incisioni, le stroncature anche parziali di rami. Sono altresì vietate le seguenti operazioni in prossimità degli apparati radicali:
- l'accensioni di fuochi;
- lo scarico di liquidi inquinanti o nocivi alle piante;
- l'accumulo di materiali di risulta;
- qualsiasi tipo di affissione che provochi ferite alle piante.

3. In tutte le zone urbanizzate, nelle zone destinate a verde pubblico e privato e, nelle zone non urbanizzate, nei resedi dei fabbricati è vietato abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione da parte del Comune.

4. L'abbattimento è consentito nei casi in cui la pianta sia gravemente ammalorata, costituisca pericolo di caduta, arrechi danni a immobili o ne sia previsto l'abbattimento nei progetti di sistemazione di tali aree.

5. Per ogni albero di cui venga richiesto l'abbattimento è fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora nello stesso appezzamento di terreno di un'altra pianta della stessa specie o di specie che fanno parte del preesistente patrimonio naturalistico e forestale del luogo e/o che si adattano alle caratteristiche pedoclimatiche della zona. Tale obbligo può essere derogato qualora la densità di alberi nel terreno sia già sufficiente.

6. Di norma le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante di alto fusto più cospicui e caratteristici. Nelle aree destinate a giardino delle nuove costruzioni è fatto obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto per ogni nuova unità abitativa, compatibilmente con le distanze imposte dal Codice civile e dal Codice della strada.

7. Tutte le aree private in ambito urbano a confine con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, debbono essere recintate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito di

immondizie e mantenute decorosamente. La sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque di pioggia, evitando ristagni.

8. La richiesta per l'abbattimento delle piante deve essere predisposta attraverso l'apposita modulistica comunale.

9. Per gli interventi in contrasto con i commi precedenti si applicano le sanzioni previste dall'Articolo 109~~Articolo 109~~.

Capo IV. Approvvigionamento idrico

Articolo 55
Approvvigionamento idrico

1. Gli allacciamenti idrici devono essere rispettate le prescrizioni contenute nel Regolamento di fornitura del Servizio idrico, approvato dall'Autorità idrica toscana con la deliberazione n. 20 del 29 dicembre 2021 e successivi aggiornamenti, nonché nell'addendum allo stesso Regolamento, approvato con la delibera dell'Autorità idrica toscana n. 18, del 14 dicembre 2022

2. Ogni tipo di fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile, distribuita proporzionalmente al numero degli utenti. La conduttura di allacciamento all'acquedotto deve essere dotata di valvola di non ritorno. Dove è presente il pubblico acquedotto è obbligatorio l'allacciamento allo stesso.

3. Nei casi in cui non sia disponibile acqua di acquedotto pubblico attestata dalla dichiarazione del Gestore del servizio idrico integrato, l'intervento edilizio deve essere preceduto da uno studio idrogeologico che accerti la disponibilità di approvvigionamento di acqua idonea al consumo umano ed escluda la presenza di centri di pericolo o altre possibili fonti di inquinamento della risorsa stessa. Previo rilascio della concessione da parte dell'ufficio competente del Genio Civile, l'approvvigionamento idrico deve essere assicurato da acqua di pozzo o di sorgente sottoposta con periodicità almeno annuale ad accertamenti chimici e batteriologici che ne attestino l'idoneità. L'approvvigionamento attraverso pozzi o sorgenti non deve interferire con le infrastrutture del Servizio idrico integrato. La certificazione di tali accertamenti deve essere tenuta a disposizione degli organi di controllo. L'Azienda Usl può eseguire verifiche della potabilità dell'acqua ai sensi della normativa vigente. Tutte le spese relative all'approvvigionamento di cui al presente comma sono a cura e spese del richiedente.

4. L'erogazione dell'acqua mediante conduttura a rete deve avvenire in modo diretto senza l'utilizzo di serbatoi di carico aperti. Sono ammessi serbatoi chiusi di alimentazione, costruiti in idoneo materiale, serviti da autoclavi negli edifici nei quali la pressione di regime dell'acquedotto non è sufficiente ad erogare acqua a tutti i piani. In nessun caso l'autoclave deve aspirare direttamente dalla rete pubblica o privata. Dette apparecchiature devono essere sottoposte a manutenzione e periodica disinfezione. Di norma i serbatoi di accumulo privati non possono essere interrati, fatto salvi i casi in cui non vi sarà altra soluzione tecnica adottabile da valutarsi da parte della Azienda Usl É proibito ai proprietari degli immobili, o chi per essi, privare gli stessi dell'erogazione di acqua potabile.

5. Nel caso in cui vengano utilizzati serbatoi per deposito di acqua potabile essi devono:

– osservare le norme vigenti;
– essere muniti di coperchio per evitare l'ingresso di materiale estraneo;
– essere muniti di valvola di non ritorno e di valvola di sfiato.

Capo V. Depurazione e smaltimento delle acque piovane, reflue e dei fumi

Articolo 56
Scarichi di acque reflue domestiche e assimilate in recapito diverso dalla pubblica fognatura

1. Gli allacciamenti fognari devono essere rispettate le prescrizioni contenute nel Regolamento di fornitura del Servizio idrico, approvato dall'Autorità idrica toscana con la deliberazione n. 20 del 29 dicembre 2021 e successivi aggiornamenti, nonché nell'addendum allo stesso Regolamento, approvato con la delibera dell'Autorità idrica toscana n. 18, del 14 dicembre 2022.

2. Per gli scarichi di acque reflue domestiche e assimilate in recapito diverso dalla pubblica fognatura si applica il regolamento comunale approvato dal Consiglio comunale il 26 febbraio 2018, con la delibera n. 5.

Articolo 57
Smaltimento delle acque piovane

1. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico e le condutture interrate per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere in numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'Ente preposto. Resta comunque fermo, ove possibile, l'inoltro delle acque piovane in spazi permeabili.

2. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti, idoneamente raccordati a pozzetti d'ispezione forniti di sifone idraulico. I pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

3. É vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza. La confluenza delle acque piovane con le altre acque di rifiuto è consentita solo a valle del pozzetto prelievo campioni di cui al successivo 4~~4~~ del presente regolamento, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque reflue domestiche.

4. E' da favorire la possibilità di recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture, dalle quali devono essere escluse, tramite particolari accorgimenti, le acque di prima pioggia. Fermo restando il rispetto di altre fonti normative, tali acque accumulate in idonei depositi possono essere utilizzate per irrigazione di aree verdi, pulizia di aree pavimentate esterne, rete duale per pulizia water ed in generale per usi non pregiati.

Articolo 58
Impianto di smaltimento delle acque reflue domestiche

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrate delle acque reflue domestiche devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

2. Di norma, le "calate" delle acque di rifiuto devono venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio e avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

3. Le condutture interrate delle acque reflue domestiche devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture e comunque almeno ogni 20 metri.

4. Per l'allacciamento alla pubblica fognatura devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell'articolo 48 del Regolamento di fornitura del Servizio idrico, approvato dall'Autorità idrica toscana con la deliberazione n. 20 del 29 dicembre 2021 e successivi aggiornamenti.

5. Nelle località servite da pubblica fognatura le calate delle acque reflue domestiche di insediamenti civili o assimilati possono essere collegate alla pubblica fognatura senza necessità di pretrattamento. In coerenza con l'articolo 18 dell'addendum al Regolamento di fornitura del servizio idrico integrato, approvato con la delibera dell'Autorità idrica toscana n. 18 del 14 dicembre 2022, le calate delle acque reflue domestiche di insediamenti civili o assimilati devono essere sottoposte a un sistema di disoleatura per le attività non domestiche che producono o elaborano alimenti. Prima dell'immissione in pubblica fognatura deve essere realizzato un pozzetto di disconnessione ispezionabile dotato di sifone e braga. Tale pozzetto individua la separazione tra la competenza della fognatura privata e il collettore pubblico.

6. In presenza di fognature dei tipo misto, devono comunque essere realizzate immissioni distinte delle acque nere e bianche, al fine di le future realizzazioni di reti fognarie separate.

Articolo 59
Obbligo dell'allacciamento alla fognatura comunale

1. Nelle zone dotate di fognatura dinamica tutte le acque di rifiuto devono essere convogliate nella fognatura, salvo che il servizio pubblico competente le giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dall'Ente gestore. In particolare le modalità di allacciamento alla pubblica fognatura devono essere conformi al relativo addendum del Gestore, approvato con la delibera n. 18 del 14 dicembre 2022.

2. Tutti gli edifici debbono essere allacciati alla pubblica fognatura.

Articolo 60
Condotti di ventilazione e aerazione

1. Si definisce aria viziata il volume di aria presente in un ambiente che si modifica per la presenza di persone o fonti di inquinamento. Si definiscono condotti di ventilazione le

canalizzazioni atte ad addurre negli ambienti l'aria comburente e l'aria necessaria per il ricambio dell'aria ambiente. Detti condotti possono funzionare con movimento dell'aria naturale o forzato.

2. Si definiscono condotti di estrazione a tiraggio naturale forzato le canalizzazioni per l'allontanamento e la dispersione a conveniente altezza dal suolo di vapori, odori, fumi prodotti dalla cottura, sostanze inquinanti prodotte dalle persone.

3. Si definisce cappa una struttura a campana che serve a convogliare tramite i condotti di scarico o i canali da fumo, fumi e vapori in un camino/canna fumaria.

4. Si definisce canna fumaria condotto verticale, a sezione circolare, quadrata o rettangolare avente lo scopo di disperdere a conveniente altezza dal suolo, i prodotti della combustione provenienti da un solo apparecchio. Si definisce canna fumaria ramificata condotto asservito a più apparecchi, di tipologia similare ed identiche qualità degli esausti, installati in più piani di un edificio (canna fumaria collettiva ramificata).

5. Si definisce comignolo il dispositivo posto generalmente a coronamento di un camino singolo o di canna fumaria collettiva ramificata, atto a facilitare la dispersione dei prodotti della combustione.

6. Si definisce terminale di una canna fumaria la parte finale della stessa e/o il canale di evacuazione messo in pressione da ventilatore meccanico.

7. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, caminetti a legna, ecc, deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria deve essere realizzato con sistemi di ventilazione naturale permanente rispondenti alle norme di buona tecnica ed alle normative di legge vigenti.

8. Per gli impianti a gas per uso domestico si applica quanto previsto nella normativa UNI-CIG vigente e successive normative in materia.

9. In ogni locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

10. Tutti i focolai siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti almeno un metro oltre la falda del tetto con apposito comignolo o terminale, ovvero a parete nei casi previsti dal presente regolamento.

11. Gli odori, vapori o fumi prodotti da apparecchi di cottura, devono essere captati e allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione che si prolunghino oltre la falda del tetto per almeno un metro.

12. Ai sensi dell’articolo 5, comma 9 , del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 è possibile derogare a quanto stabilito dal comma precedente nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, in cui:

– si procede, anche nell'ambito di una riqualificazione energetica dell'impianto termico, alla sostituzione di generatori di calore individuali, con scarico a parete o in canna collettiva ramificata;

– la realizzazione della nuova canna fumaria con sbocco oltre la falda risulta incompatibile con norme di tutela degli edifici oggetto dell'intervento, adottate a livello nazionale, regionale o comunale;

– il progettista attesta e assevera l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco sopra il colmo del tetto. In questo caso è obbligatorio installare generatori di calore a gas che, per valori di prestazione energetica e di emissioni, appartengono alle classi 4 e 5 previste dalle norme UNI EN 297, UNI EN 483 e UNI EN 15502, e posizionare i terminali di tiraggio in conformità alla vigente norma tecnica UNI 7129, e successive integrazioni.

13. Limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande in cui, per motivi tecnici e di comprovata incompatibilità con i le prescrizioni di tutela del patrimonio storico e architettonico non sia possibile l'allontanamento dei prodotti della combustione e dei vapori di cottura per gli impianti a gas o elettrici fino a 35 Kw di potenza nominale complessiva, può essere installato un sistema di depurazione a filtro con cinque livelli in sequenza che abbiano le caratteristiche minime di seguito indicate:

– pre filtro meccanico costituito da maglia metallica in grado di trattenere le particelle solide di granulometria più grossolana;
– sezione ionizzante in grado di caricare elettrostaticamente le particelle contenute nell'aria
– sezione collettrice idonea a captare e raccogliere le particelle precedentemente caricate;
– post filtro meccanico costituito anch'esso da maglia metallica per trattenere eventuali particelle solide non fermate dagli stadi precedenti
– sezione a carboni attivi per assorbire le particele inquinanti allo stato gassoso responsabili di odori molesti.

14. I limiti di efficienza in uscita del sistema devono tendere al 99% per particelle di diametro pari a 1 micron e all'85/90% per particelle di diametro pari a 0, 1 micron.

15. Al fine di avvalersi di tale possibilità, l'esercizio deve essere dotato di un registro ove siano documentate le manutenzioni almeno trimestrali comprensive della sostituzione della sezione a carboni attivi, certificate da ditte specializzate.

16. Gli impianti prospicienti la pubblica via devono essere direzionati in modo da non arrecare molestia ai passanti e al vicinato, fermo restando quanto previsto dal Codice Civile con posizionamento non inferiore a 2,20 metri dal suolo, come previsto nel Regolamento di Polizia Urbana, art. 41, fermo restando il rispetto del Codice della Strada.

17. Limitatamente ai locali che svolgono attività di pizza a taglio, piadine, creps e focacce, di superficie utile agibile (SU) non superiore a 50 mq con sistemi di cottura elettrici, ove non sia possibile realizzare la canna fumaria, dimostrabile con adeguata documentazione, è consentito lo scarico terminale dei fumi a parete dopo adeguata filtrazione.

18. In applicazione delle linee guida in materia di miglioramento della sicurezza d'uso delle abitazioni, approvate con Delibera della Giunta regionale Toscana 17 dicembre 2012, n. 1160, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale, è altresì consentito l'evacuazione a parete dei fumi, vapori e odori di cucina, ove non sia possibile la realizzazione di nuova canna fumaria, con asseveramento del tecnico abilitato, per i piani di cottura a gas, con potenza fino a 15 Kw, o elettrici.

19. Ove consentito lo sbocco a parete, lo scarico in uscita del sistema deve essere posizionato a congrua distanza da finestre e/o affacci di terrazze e comunque in posizione tale da non creare disturbo o disagi al vicinato o agli spazi pubblici, nel rispetto della norma UNI 7129/2008.

20. Il dimensionamento, diametro o sezioni interne delle canne fumarie o di esalazione è calcolato tenendo conto della loro altezza e delle portate termiche complessive massime collegate. Nel caso di apparecchi alimentati a gas viene fatto riferimento alle norme tecniche specifiche (UNI-CIG).

21. Le canne devono essere di materiale impermeabile resistenti alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica, di buon tiraggio e coibentate all'esterno. Devono avere un andamento il più possibile verticale e devono essere predisposte in modo da renderne facile la periodica pulizia. Le canne fumarie a tale scopo devono avere alla base una bocchetta d'ispezione.

22. Le canne fumarie devono essere collocate entro altri condotti di materiale analogo o anche di cemento con intercapedine per evitare il raffreddamento della canna stessa.

23. Il condotto principale delle canne fumarie ramificate a meno che non siano servite da impianto di aspirazione meccanica a funzionamento continuo alla sommità, possono ricevere solo scarichi simili o:

- solo prodotti combusti provenienti da impianti per riscaldamento alimentati con lo stesso combustibile;
- solo prodotti combusti provenienti da impianti per acqua calda alimentati con lo stesso combustibile;
- solo vapori o fumi prodotti durante le operazioni di cottura.

24. Ogni condotto secondario deve ricevere lo scarico di un solo apparecchio di utilizzazione.

25. Le canne fumarie possono servire al massimo nove piani. Se lo stabile presenta più di nove piani, la canna fumaria collettiva che serve i primi otto piani, deve proseguire fino al relativo comignolo senza ricevere altri scarichi di apparecchi situati ai piani superiori; questi devono essere serviti da una seconda canna collettiva che partirà dal nono piano e che deve immettere in un secondo camino.

26. I comignoli devono essere di tipo aspiratore statico ed aperti. Le caratteristiche dei terminali sono quelle prescritte da specifica normativa o certificato di omologazione.

27. Tutte le bocche dei camini o delle canne fumarie e terminali, fatte salve le disposizioni di cui alle normative vigenti e norme tecniche specifiche, devono sfociare almeno un metro oltre la falda del tetto e distare almeno 10 metri da parapetti e di qualunque altro ostacolo o struttura

Capo VI. Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Sezione I. Criteri per gli interventi edilizi nel territorio rurale

Articolo 61
Criteri insediativi e costruttivi nel territorio rurale

1. Fatto salvo quanto specificato per il patrimonio edilizio soggetto a tutela dagli strumenti della pianificazione comunale e dalla legislazione regionale e nazionale nonché la specifica disciplina contenuta negli stessi strumenti della pianificazione comunale,nel territorio rurale i criteri per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione, nonché di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono i seguenti:
– l'ubicazione degli interventi deve rispettare la maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate;
– gli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica devono essere posizionati in maniera da non interessare i crinali, né superare con il colmo di alcuna parte le linee dei crinali;
– gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere progettati in maniera da evitare il frazionamento delle volumetrie;
– nelle aree che presentano condizioni di pericolosità elevata e molto elevata, la realizzazione delle nuove volumetrie è subordinata all'avvenuta realizzazione delle opere ovvero alla messa in atto delle azioni volte a eliminare le suddette condizioni di pericolosità;
– la localizzazione e la configurazione dei nuovi manufatti deve essere attuata in modo da conseguire aggregazioni significanti con i fabbricati esistenti salvo diverse disposizioni in materia igienico-sanitaria e altre normative di natura ambientale;
– deve essere favorita la corrispondenza della situazione insediativa e il disegno della rete scolante al sistema delle acque superficiali e sotterranee e per prestazioni ottimali in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico.

2. Fatto salvo quanto specificato per il patrimonio edilizio soggetto a tutela dagli strumenti della pianificazione comunale e dalla legislazione regionale e nazionale, nonché la specifica disciplina contenuta negli stessi strumenti della pianificazione comunale, gli interventi di cui al comma 1 relativi ad immobili ad uso abitativo devono essere realizzati secondo i seguenti criteri e parametri:
– le caratteristiche tipologiche e formali sono quelle tipiche della tradizione costruttiva locale e del più ampio contesto ambientale;
– non sono consentite tipologie a *pilotis*;
– la copertura deve essere di tipo a capanna o a padiglione con pendenza delle falde non superiori al 30 per cento, non sono consentite coperture piane. Non è consentita la realizzazione di portici con coperture piane. E' consentita la realizzazione di terrazze quali copertura di volumi posti a piano terreno;
– il manto di copertura deve essere realizzato con laterizio del tipo coppo-coppo o coppo tegola;
– le gronde devono essere inclinate, non sono ammesse soluzioni in cemento armato a faccia vista, ma devono essere preferite quelle che prevedono l'uso del legno e del laterizio;
– i canali di gronda e i discendenti devono essere in rame;
– gli infissi esterni devono essere in legno, con l'utilizzo di persiane "all'italiana" o del tipo "sportellone"; sono escluse "tapparelle" di qualsiasi tipo;

– i fabbricati devono essere intonacati con il sistema tradizionale del tipo grezzo o semiliscio; gli stessi edifici possono essere realizzati in muratura a faccia vista con il solo utilizzo della pietra locale e solo in questo ultimo caso e in limitate parti dell'immobile, con muratura di mattoni a faccia vista;
– le tinteggiature esterne devono essere realizzate esclusivamente con coloriture tenui terrose;
– i comignoli devono essere rivestiti preferibilmente secondo la tecnica usata per le murature esterne o, in alternativa, possono essere rivestite con mattoni a faccia vista;
– le terrazze a tasca devono essere inserite esclusivamente e completamente all'interno della copertura di eventuali portici purché i parapetti non fuoriescano dalla copertura stessa; in questa fattispecie la distanza minima tra il limite laterale della copertura e la terrazza deve essere superiore ad 1 metro. Non sono consentite terrazze a tasca nella copertura degli edifici, né sono consentite balconi a sbalzo.;
– le scale esterne non possono essere realizzate in aggetto ma solo con la sottostante muratura;
– i portici e i loggiati possono avere superficie massima pari al 40 per cento della superficie coperta dell'edificio ad essi afferente;
– l'altezza dell'edificio non può superare i 2 piani fuori terra, e comunque non deve essere superiore a 7,50 metri;

3. Fatto salvo quanto specificato per il patrimonio edilizio soggetto a tutela dagli strumenti della pianificazione comunale e dalla legislazione regionale e nazionale, nonché la specifica disciplina contenuta negli stessi strumenti della pianificazione comunale, gli interventi di cui al comma 1~~1~~ relativi agli annessi agricoli, diversi da quelli per l'agricoltura amatoriale, devono essere realizzati secondo i seguenti criteri e parametri:
– le caratteristiche tipologiche e formali sono quelle tipiche della tradizione costruttiva locale;
– i fabbricati devono essere intonacati con il sistema tradizionale del tipo grezzo o semiliscio; gli stessi edifici possono essere realizzati in muratura a faccia vista con il solo utilizzo della pietra locale e solo in questo ultimo caso e in limitate parti dell'immobile, con muratura di mattoni a faccia vista;
– il manto di copertura deve essere realizzato con laterizio o mediante l'impiego di materiali a basso impatto ambientale, quali elementi modulari stampati di idonee colorazioni;
– gli infissi esterni possono essere in legno o metallo del colore del legno. Non sarà possibile realizzare vedute, ma soltanto luci con il davanzale posto a un'altezza minima di 1,5 metri lineari dal piano di calpestio interno;
– la quota del piano di calpestio interno degli annessi non può essere superiore a 10 centimetri rispetto al piano di campagna. I pavimenti degli annessi agricoli non possono essere realizzati con materiali di pregio quali: marmo, ceramica, parquet, ecc;
– le tinteggiature esterne devono essere realizzate esclusivamente con coloriture tenui terrose;
– non è possibile tramezzare internamente gli annessi al fine di creare vani con superficie utile inferiore a 30 metri quadrati, fatta eccezione per i locali destinati al deposito dei fitofarmaci, non più di uno per ogni azienda, che devono avere accesso esclusivamente dall'esterno, e per il bagno, che può essere dotato di un piccolo antibagno, la superficie utile del bagno, compreso l'antibagno non può superare i 4 metri quadrati. E' ammesso derogare dai limiti di cui al paragrafo precedente per gli impianti con caratteristiche speciali, come cantine specializzate e altri impianti agricoli assimilabili, la necessità di tale deroga deve essere esplicitata in sede di piano di miglioramento agricolo ambientale;

– non è possibile istallare all'interno degli annessi impianti di riscaldamento e/o di condizionamento. E' ammessa l'istallazione di camini o stufe fatti salvi gli ulteriori divieti derivanti dalle normative vigenti;
– non è possibile realizzare doppi volumi e/o soppalchi a meno che la necessità degli stessi non sia dimostrata nel programma di miglioramento agricolo ambientale.
– non è ammessa la realizzazione di portici quali pertinenze degli annessi agricoli;
– l'altezza dell'edificio non può superare un piano fuoriterra, e comunque non deve essere superiore a 7,50 metri; è ammesso derogare dai limiti di altezza e dal numero dei piani per gli impianti con caratteristiche speciali, come le cantine specializzate, silos e altri impianti agricolo-industriali assimilabili, o quando la morfologia del terreno lo imponga.

4. Fatto salvo quanto specificato per il patrimonio edilizio soggetto a tutela dagli strumenti della pianificazione comunale e dalla legislazione regionale e nazionale, nonché la specifica disciplina contenuta negli stessi strumenti della pianificazione comunale, gli interventi di nuova edificazione e di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente possono prevedere:
– l'introduzione di elementi innovativi e contemporanei sia in ordine ai materiali da impiegare, sia per le caratteristiche architettoniche;
– l'impiego di accorgimenti per lo sviluppo della bioedilizia e per il perseguimento del contenimento energetico.

5. Gli interventi di cui al comma precedente sono sottoposti al parere preventivo della Commissione comunale per il paesaggio.

Sezione II. Immobili sottoposti a tutela

Articolo 62
Prescrizioni specifiche per gli immobili sottoposti a tutela

1. Fatte salve le specifiche discipline contenute nella pianificazione comunale e quella relativa agli edifici monumentali interessati dallo specifico Decreto ministeriale, le prescrizioni contenute nella presente sezione si applicano:
a) agli immobili appartenenti al "Tessuto storico prevalentemente residenziale di impianto preottocentesco (TS1)" del piano operativo;
b) agli immobili appartenenti al "Tessuto storico di matrice otto-novecentesca (TS2)" del piano operativo
c) al patrimonio edilizio soggetto a tutela presente nel territorio rurale, indicato nel piano operativo.

Sezione III. Disciplina per gli immobili appartenenti al tessuto storico di impianto preottocentesco e di matrice otto-novecentesca

Articolo 63
Tecnologie e metodologie di attuazione degli interventi

1. Per tutti gli interventi edilizi e urbanistici sugli immobili, sui manufatti e sulle aree ricadenti nell'ambito di applicazione della presente Sezione si applicano le tecnologie e le metodologie di cui ai successivi articoli.

Articolo 64
Coperture, manti di copertura e solai

1. Gli interventi che prevedono il rifacimento del manto di copertura devono riproporre la tipologia esistente se compatibile con la tecnica costruttiva tradizionale e prevalente del tessuto storico nel quale gli immobili sono inseriti.

2. La tecnica costruttiva tradizionale e prevalente prevede l'impiego esclusivo di tegole in laterizio del tipo tegole piane e coppi, impiegati sia con la disposizione composta da filari concavi in coppi, sia con la disposizione esclusiva di coppi concavi e convessi alternati.

3. Fatto salvo quanto disposto dal comma 1~~1~~, è vietato l'impiego di tegole in materiale diverso dal laterizio e di tegole piane, ancorché in laterizio, del tipo marsigliese, portoghese e olandese.

4. Negli interventi di manutenzione del manto di copertura è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi o tegole piane esistenti, se compatibili con le disposizioni di cui ai commi precedenti, con eventuale inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi a integrazione di quelli non recuperabili.

5. Negli interventi di manutenzione del manto di copertura è ammesso l'impiego di tecniche e materiali diversi da quelli previsti dai commi precedenti esclusivamente nel caso in cui sia dimostrata, attraverso idonea documentazione storica, la compatibilità di dette tecniche in rapporto alle caratteristiche architettoniche proprie dell'edificio.

6. Sono tutelati e pertanto sottoposti a sole opere di restauro i solai originali, piani o inclinati, costituiti da struttura lignea o mista legno-laterizio e le volte. Su detti solai sono possibili interventi di totale o parziale sostituzione esclusivamente quando il loro stato di conservazione non permette il recupero degli elementi costituivi, tale stato di conservazione deve essere dimostrato attraverso idonea documentazione fotografica.

7. Nei casi in cui sia necessario l'adeguamento strutturale alla normativa antisismica possono essere impiegati profilati in acciaio quando l'uso del legno non sia tecnicamente attuabile.

8. Ai soli fini del contenimento energetico e acustico, è ammesso aumentare lo spessore dell'ultimo solaio per lo stretto necessario al raggiungimento degli standard previsti dalla specifica normativa.

9. Per il recupero dei sottotetti, laddove consentito dagli strumenti della pianificazione urbanistica vigente, devono essere rispettate le prescrizioni in essi contenute.

Articolo 65
Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori

1. Per i comignoli esistenti, nei quali sono rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, è prescritto il restauro conservativo o il loro recupero con le stesse forme, dimensioni e tecniche costruttive. Eventuali variazioni rispetto alla tipologia esistente sono ammesse esclusivamente in ragione di esigenze funzionali e di tutela ambientale, riscontrabili attraverso idonea documentazione tecnica.

2. La realizzazione di nuovi comignoli e di nuove canne fumarie è consentita attraverso tecniche e forme tradizionali che prevedono esclusivamente l'impiego di mattoni a faccia vista con laterizio di recupero e/o laterizio intonacato. In quest'ultimo caso l'intonaco è ammesso solo su pareti non a faccia a vista e deve essere dipinto dello stesso colore della facciata. I nuovi comignoli e le nuove canne fumarie devono essere collocati in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici e comunque ad una distanza dal filo gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

3. Per i torrini esalatori si devono prevedere le tecniche costruttive di cui al comma 2~~2~~. Sono ammesse soluzioni esterne di torrini esalatori rivestiti in rame purché gli stessi siano realizzati seguendo una linea verticale presente in facciata, privilegiando, quando possibile, l'uso di un torrino per più utenze. La soluzione deve essere sottoposta al parere della Commissione comunale per il paesaggio.

Articolo 66
Abbaini e lucernari

1. Per gli abbaini esistenti, nei quali sono rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, è prescritto il restauro conservativo o il loro recupero con le stesse forme, dimensioni e tecniche costruttive. Eventuali variazioni delle dimensioni e della posizione sono ammesse esclusivamente in ragione di esigenze funzionali.

2. L'installazione di nuovi lucernari nel manto di copertura è consentita previa dimostrazione di reali esigenze funzionali di uso del sottotetto e attraverso la dimostrazione della compatibilità ambientale tramite idonea documentazione fotografica da punti di vista significativi.

3. Nei casi previsti dai precedenti commi è comunque vietata l'utilizzazione di superfici a specchio.

Articolo 67
Antenne televisive e paraboliche

1. Le antenne televisive e paraboliche devono essere installate esclusivamente sulla copertura degli edifici e devono essere collocate in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici e comunque ad una distanza dal filo gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto e con coloriture coerenti con il colore con il manto.

2. E' vietata l'installazione delle antenne televisive e paraboliche sulla facciata degli edifici, sulle terrazze e sui balconi.

3. I progetti riguardanti la manutenzione straordinaria del tetto devono prevedere la centralizzazione delle antenne televisive e paraboliche.

Articolo 68
Aggetti di gronda

1. Gli aggetti di gronda devono essere realizzati in legno con paramento a palombella, tavolato in legno o mezzane di cotto.

2. E' vietata l'utilizzazione di travetti in cemento precompresso, legname perlinato in luogo del tradizionale tavolato, tavelloni o letto in cemento armato anche se intonacati.

3. Sono tutelati, è quindi soggetti a sole opere di restauro, gli aggetti di gronda in materiale lapideo e le cornici modanate in intonaco. Eventuali parziali sostituzioni devono essere realizzate con elementi della stessa forma, dello stesso materiale e della stessa colorazione.

4. Negli interventi di rifacimento delle gronde è ammesso l'impiego di tecniche e materiali diversi da quelli previsti dai commi precedenti nel caso in cui sia dimostrata, attraverso idonea documentazione storica, l'originalità o la compatibilità di dette tecniche in rapporto alle caratteristiche architettoniche proprie dell'edificio.

Articolo 69
Canali di gronda e pluviali

1. I canali di gronda e i discendenti devono essere realizzati esclusivamente in rame. La sezione dei canali di gronda e dei discendenti deve essere semicircolare e circolare.

2. E' vietato l'utilizzo di materie plastiche, di acciaio e di lamiera zincata. Sono altresì vietate sezioni quadrate o rettangolari.

3. Il posizionamento dei discendenti deve essere realizzato seguendo una linea verticale alla estremità delle facciate, prevedendone, quando possibile, l'uso per due facciate contigue. La parte terminale del pluviale deve essere posta sotto traccia per tre metri e raccordata alla pubblica fognatura. E' vietata l'installazione dei discendenti al centro delle facciate; tali elementi non devono occludere particolari architettonici o decorativi e devono rispettare l'integrità di eventuali cornici orizzontali.

Articolo 70
Intonaci delle facciate

1. Gli interventi sulle facciate devono privilegiare la conservazione, mediante pulitura e consolidamento, degli intonaci che ancora conservano i caratteri originari, quelli cioè a base di malta di calce. Le riparazione e le integrazioni devono essere realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle esistenti.

2. Il rifacimento totale o parziale degli intonaci deve avvenire esclusivamente a base di calce. Sono vietate le miscele a base di malta cementizia o a base di calce idraulica artificiale. Sono inoltre vietati gli intonaci con l'utilizzo di rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

3. I progetti relativi a interventi di intonacatura delle facciate devono prevedere la realizzazione degli stessi su tutti i prospetti dell'unità edilizia visibile dagli spazi pubblici, compresi i rivestimenti delle canne fumarie e dei comignoli secondo i criteri contenuti al precedente Articolo 65~~Articolo 65~~.

4. In assenza del bugnato al piano terra, l'intonaco deve essere steso fino al piano stradale, se prospiciente una pubblica via, o fino al piano di campagna, negli altri casi.

5. Nel caso che la trama delle aperture e delle rifiniture lo permetta, è consentito, al solo piano terra, l'uso di intonaci aeranti di malta di calce idraulica naturale per contrastare l'umidità di risalita.

6. E' sempre vietato evidenziare la presenza di elementi strutturali (archi di scarico, stipiti, travi in legno, ecc.) con valore eminentemente statico, salvo casi dimostrati di rilevante valore architettonico e previa autorizzazione dell'Ufficio tecnico comunale.

7. Nella manutenzione delle facciate è sempre obbligatorio evidenziare, ed eventualmente restaurare, gli elementi decorativi e i particolari architettonici originariamente a vista come: cornici, fasce marcapiano, lesene, capitelli, stipiti, frontespizi e architravi delle aperture, mensole dei balconi, le decorazioni a carattere religioso o profano, le edicole, targhe commemorative, iscrizioni, ecc.

8. E' vietato eliminare l'intonaco di facciata per rendere i paramenti murari esterni a faccia vista. Per le facciate attualmente prive di intonaco l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente autorizzare il mantenimento della faccia vista a seguito di documentata analisi storica dell'edificio. In questo caso gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o deteriorati devono essere realizzati col metodo cuci - scuci, utilizzando analoghi materiali per dimensione, forma e colore. Le giunture tra pietra e pietra devono essere eseguite con materiali e caratteristiche simili a quelli originali.

9. Fatto salvo che prioritariamente le facciate devono essere intonacate, solo per giustificati motivi possono essere ammissibili interventi che prevedano la finitura a faccia vista, e comunque esclusivamente alle seguenti condizioni:
a) che le caratteristiche della muratura, sia in ordine alla pezzatura delle pietre che alla loro disposizione, siano compatibili rispetto a quelle storico-architettoniche dell'edificio;
b) che l'eventuale stuccatura dei giunti tra pietra e pietra, da realizzare solo a calce di idonea colorazione, non sia predominante rispetto alla superficie lapidea;
c) che la soluzione a faccia vista si integri con le caratteristiche dei paramenti esterni degli altri edifici posti in adiacenza;
d) che gli interventi proposti siano approvati dalla Commissione comunale per il paesaggio.

10. I progetti relativi a interventi di manutenzione, di ripristino e restauro delle facciate devono prevedere la rimozione degli elementi incongrui quali soglie non adatte al contesto architettonico dell'edificio, balze di rivestimento in pietra lucida e comunque qualsiasi altro elemento non pertinente all'impianto originale del paramento.

11.Per consentire l'efficientamento energetico degli edifici è ammessa la realizzazione di cappotti termici nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio e previo parere della Commissione comunale per il paesaggio.

Articolo 71
Tinteggiature delle facciate

1. Tutti i prospetti intonacati, compreso quelli eventualmente sporgenti dalle coperture, devono essere tinteggiati.

2. Le tinteggiature devono prevedere esclusivamente l'utilizzo di coloriture a calce. E' sempre vietato l'impiego di pitture lavabili, di pitture a spatola, di tecniche quali il "graffiato" o il "graciolino".

3. In linea generale i colori da utilizzare devono essere desunti dalle tracce originali eventualmente ancora esistenti. In mancanza di riferimenti certi si deve impiegare esclusivamente la gamma delle tinte depositate presso l'Ufficio tecnico comunale.

4. I progetti relativi alla manutenzione, al ripristino e al restauro delle facciate devono prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi e tecnologici quali le lesene, le cornici, i cornicioni, i davanzali, le fasce marcapiano, le inferriate, i rivestimenti originali del piano terra.

5. Nel caso di unità edilizie accorpate, ma che si diversificano per quota dei livelli delle aperture, dei piani e degli aggetti di gronda, si deve intervenire con colori distinti anche nel caso in cui le unità appartengano alla stessa proprietà.

6. Nel caso in cui l'edificio sia stato disaggregato, tramite frazionamento della proprietà, ma che conserva ancora l'impianto unitario originario, si deve intervenire con la stessa colorazione.

7. Nel caso in cui la facciata presenti tinteggiature, anche deteriorate, con finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciatura di finestre, cantonate in bozze o lesene, si deve procedere al restauro di tali decorazioni previa autorizzazione dell'Ufficio tecnico comunale.

8. Nel caso in cui, in occasione di lavori di manutenzione, di ripristino e restauro delle facciate si scoprano particolari decorazioni pittoriche, le opere devono essere immediatamente sospese. Il responsabile dei lavori deve inoltre comunicare il ritrovamento all'Ufficio tecnico comunale che, in accordo con la Soprintendenza competente, prescrive le operazioni più idonee per la continuazione dei lavori.

Articolo 72
Prospetti e serramenti

1. Per le eventuali modifiche dei prospetti per la creazione di nuove aperture, il tamponamento di quelle esistenti o la realizzazione di balconi e terrazzi, laddove consentiti dagli strumenti della pianificazione urbanistica vigente, devono essere rispettate le prescrizioni in essi contenute.

2. I progetti relativi alla manutenzione, al ripristino e al restauro degli infissi esterni devono prioritariamente prevedere la rimozione degli elementi incongrui quali finestre e persiane in metallo o in pvc e quant'altro non pertinente al contesto architettonico delle facciate.

3. Per gli infissi esterni ancora originali, e comunque tipici della tradizione storica di Gavorrano, si deve prioritariamente intervenire con opere di restauro.

4. Fatto salvo quanto prescritto ai commi 3~~3~~ e 3~~3~~, per gli interventi sui serramenti si devono rispettare le prescrizioni contenute nei commi successivi.

5. Fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 8~~8~~, in linea generale i progetti relativi alla manutenzione, al ripristino e al restauro dei serramenti di oscuramento esterni devono prevedere l'utilizzo di persiane in legno verniciato con coloriture non trasparenti. Al piano terra degli edifici le aperture devono essere prive di persiane o, in alternativa, devono essere dotate di persiane a scorrere su supporti in metallo posti in facciata. In ogni caso tutte le aperture della facciata, ad eccezione del piano terra, devono presentare finestre omogenee per forma e colorazione.

6. E' vietato l'utilizzo della plastica. Sono vietate le tapparelle avvolgibili e i pannelli pieni in legno (sportelloni). E' vietato l'uso di doppie finestre, in alternativa, ai fini del contenimento energetico, si può utilizzare il vetro camera.

7. Fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 8~~8~~, l'infisso interno deve essere in materiale ligneo, generalmente a due battenti e a più luci, deve essere in legno naturale ovvero dipinto con colore bianco, grigio o marrone, salvo preesistenze documentabili attraverso uno specifico progetto. Nel caso di installazione di vetro camera, si deve riproporre la partitura originaria dell'infisso.

8. Previo parere della Commissione comunale per il paesaggio, è consentito, in casi particolari e attraverso un progetto dettagliato, l'uso di serramenti in metallo verniciato opaco, con colori scuri, a condizione che l'intervento sia esteso a tutto il prospetto interessato dall'intervento.

9. Per gli esercizi commerciali e per le attività aperte al pubblico è sempre vietata l'installazione di serrande in metallo. In generale le chiusure devono essere realizzate in legno con vetri antisfondamento, con l'esclusione di vetri a specchio o soluzioni tipo porta "all'inglese".

10. Le vetrine degli esercizi commerciali e delle attività aperte al pubblico, fermo restando l'obbligo del restauro di quelle originali ancora presenti, devono essere arretrate rispetto al filo della facciata utilizzando forme e materiali già previsti al comma precedente. Nel caso di più esercizi commerciali ricadenti sullo stesso edificio è obbligatoria l'uniformità delle vetrine.

11. Per gli esercizi commerciali è consentito, in casi particolari e attraverso un progetto dettagliato, l'uso di serramenti in ferro, previa parere della Commissione comunale per il paesaggio.

12. Sono tutelati, e quindi sottoposte al solo restauro, gli elementi originali quali le grate di finestre, le ringhiere, i cancelli e le cancellate, le roste di sopraluce, i piccoli elementi di arredo quali i ferma-imposte, gli anelli, i porta bandiere, ecc..

Articolo 73
Pannelli solari e impianti tecnologici

1. Per l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici si applica la disciplina regionale e statale vigente. A prescindere dal titolo abilitativo necessario la loro messa in opera è sempre condizionata dal parere preventivo della Commissione comunale per il paesaggio.

2. E' vietata l'installazione di impianti tecnologici, quali autoclavi, caldaie e impianti refrigeranti sulle falde delle coperture, sulle facciate e sui balconi degli edifici.

3. Sulle facciate prospicienti gli spazi pubblici, le prese d'aria per i camini o per le caldaie e i fori per l'esalazione dei fumi devono essere accuratamente occultati

Articolo 74
Cavi telefonici, elettrici, tubazioni del gas e dell'acqua

1. Gli interventi che prevedono la manutenzione delle facciate devono obbligatoriamente prevedere il riordino organico delle reti elettriche e telefoniche a vista sulle facciate secondo i seguenti criteri:
a) le calate verticali devono essere poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie e di norma nascoste dai discendenti di gronda;
b) i percorsi orizzontali devono essere posti sotto il manto di copertura, immediatamente al di sopra del canale di gronda. In alternativa, in presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, i cavi possono essere posti al di sopra di tali fasce, in modo però da essere occlusi alla vista.

2. Le tubazioni del gas e dell'acqua non possono essere installate a vista sulla facciata. In alternativa, e per sole ragioni di sicurezza, le condutture possono trovare alloggiamento nelle facciate interne non prospicienti gli spazi pubblici.

3. In deroga al precedente comma, e solo per comprovate ragioni tecniche, le tubazioni possono essere poste sulla facciata principale, previo parere preventivo dell'Ufficio tecnico comunale. In questo caso, comunque, le tubazioni devono comunque trovare alloggiamento in apposita scanalatura.

4. I vani per l'alloggiamento dei contatori del gas e dell'acqua devono essere realizzati con sportelli in ghisa di colore ferro, ovvero in rame, ovvero del colore della facciata solo quando il paramento della stessa sia intonacato.

5. I progetti riguardanti la manutenzione straordinaria delle facciate devono prevedere l'adeguamento dei campanelli, dei citofoni e dei videocitofoni alle norme del presente articolo.

Articolo 75
Insegne, targhe e bacheche.

1. Le insegne degli esercizi commerciali o artigianali devono essere poste all'interno del vano della porta o del portone d'ingresso, in posizione arretrata rispetto al filo della facciata o, poste immediatamente sopra con la base delle stesse dimensioni del vano.

2. Per le insegne degli esercizi commerciali e artigianali è consentito esclusivamente l'uso di acciaio non lucido, rame, ottone, bronzo. L'illuminazione delle insegne deve avvenire in maniera indiretta e deve essere coerente con la normativa sul contenimento dell'inquinamento luminoso e sulla riduzione dei consumi energetici. Sono ammesse insegne composte da lettere singole in rame con luce posta nel retro di tali lettere. Sono sempre vietate le insegne al neon.

3. Per le targhe indicanti arti, mestieri e professioni è consentito esclusivamente l'uso dell'ottone, del bronzo e del vetro, con le scritte incise di colore nero. Le dimensioni massime delle targhe sono di 20 centimetri per la base e 30 centimetri per l'altezza e comunque non devono creare disturbo con la composizione della facciata e non devono essere applicate sulle linee che definiscono eventuali elementi architettonici e decorativi.

4. I progetti riguardanti la manutenzione straordinaria delle facciate dove sono apposte le bacheche devono prevedere l'adeguamento delle stesse alle norme del presente articolo.

5. Per le targhe commemorative o assimilabili è consentito esclusivamente l'uso dell'ottone, del bronzo e del vetro o della pietra, con le scritte incise. Le dimensioni massime delle targhe non devono creare disturbo con la composizione della facciata e non devono essere applicate sulle linee che definiscono eventuali elementi architettonici e decorativi

Articolo 76
Tende frangisole

1. E' ammessa l'installazione di tende frangisole al piano terra per gli esercizi commerciali previo parere della Commissione comunale per il paesaggio.

2. Le tende frangisole non devono nascondere gli elementi architettonici delle facciate e devono trovare collocazione esclusivamente all'interno dei vani delle porte, dei portoni e delle vetrine. Le colorazioni delle tende devono uniformarsi o essere compatibili con le caratteristiche cromatiche degli edifici afferenti. L'indicazione del nome e dell'attività è consentita esclusivamente sulla facciata anteriore della tenda.

3. Le tende devono essere esclusivamente dotate di bracci estensibili senza appoggi o chiusure laterali. L'altezza minima da terra non può essere inferiore a 210 centimetri. Solo nel caso in cui l'apertura dell'esercizio commerciale sia inferiore a 210 centimetri è possibile l'istallazione della tenda oltre l'architrave dell'apertura.

4. Nel caso in cui all'interno di un'unica unità edilizia siano presenti più attività commerciali è prescritto che tutte le tende abbiano la stesse caratteristiche.

5. E' ammessa l'installazione di tende frangisole anche ai piani superiori, previo parere della Commissione comunale per il paesaggio, esclusivamente per la copertura di terrazzi e balconi già esistenti.

6. Le tende di cui al comma 5~~5~~ devono:
a) essere con braccio estensibile, senza appoggi a terra e senza chiusure laterali;
b) avere l'estensione del balcone o della terrazza;
c) essere compatibili con le caratteristiche cromatiche degli edifici afferenti.

7. Sulla stessa unità edilizia è prescritto che tutte le tende abbiano le stesse caratteristiche.

Articolo 77
Elementi per l'arredo urbano

1. La progettazione per gli interventi di manutenzione e ristrutturazione delle aree e degli spazi pubblici deve tendere all'unificazione delle tipologie e dei materiali codificati dal presente articolo. Al fine di uniformare gli elementi di arredo urbano del centro storico si deve utilizzare esclusivamente la stessa tipologia di componenti in tutta la zona di applicazione della presente Appendice.

2. Gli interventi per la manutenzione delle pavimentazioni stradali e pedonali di proprietà pubblica, all'interno dei tessuti storici di impianto preottocentesco (TS1), devono essere eseguiti in modo da rimuovere prioritariamente le asfaltature eventualmente presenti e il riutilizzo, al loro posto, delle pavimentazioni originarie in pietra. All'interno del tessuto di matrice otto-novecentesca (TS2) è ammessa la pavimentazione in asfalto nel caso in cui la pavimentazione in pietra non sia

mai stata presente. Nei lavori di riparazione dei sottoservizi che interessino piccole superfici, e per i quali è necessaria l'asportazione dell'asfaltatura, si deve intervenire in modo da salvaguardare il sottostante stato in pietra eventualmente presente.

3. Le progettazioni per l'esecuzione, la manutenzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione pubblica esterna devono rispettare le "Linee guida" emanate dalla Regione Toscana con Dgr. n. 815 del 27 agosto 2004, ai fini del contenimento dell'inquinamento luminoso, in attuazione della legge regionale 21 marzo 2000, n. 37 e della riduzione dei consumi energetici.

Articolo 78
Elementi aggettanti, superfetazioni

1. E' vietata, in linea generale, la realizzazione di pensiline e di tettoie di riparo per porte e finestre. In casi particolari, e comunque solo per quelle aperture che non si affacciano sugli spazi pubblici, è possibile l'istallazione di piccole pensiline a protezione dei portoni di ingresso. In questo caso l'elemento deve essere in ferro, con copertura in rame senza chiusure laterali e senza appoggi a terra, deve essere, inoltre, delle stesse dimensioni dell'apertura afferente, non può aggettare per più di 50 centimetri e deve essere posto ad un'altezza di almeno 210 centimetri da terra. La realizzazione di dette pensiline è possibile solo con una specifica progettazione che interessi il recupero generale di una facciata e comunque previa approvazione dell'Ufficio tecnico comunale.

2. Le progettazioni degli interventi devono prevedere la demolizione dei corpi aggettanti esterni, quali i bagni, i ripostigli, le pensiline e le terrazze non legittimi. In caso di elementi esterni legittimi la progettazione di qualsiasi intervento edilizio, compresa la manutenzione straordinaria, deve obbligatoriamente prevedere accorgimenti tali da migliorarne l'inserimento architettonico con il tessuto storico e devono comunque essere sostituiti tutti gli elementi edilizi in contrasto con la presente normativa. In particolare gli intonaci e le tinteggiature devono avere le stesse caratteristiche dell'unità edilizia di appartenenza, compresa la parte inferiore delle solette in aggetto. Le balaustre dei terrazzi devono essere in ferro battuto color grigio scuro, a semplice disegno.

Articolo 79
Muretti a secco

1. I terrazzamenti, nonché i muri di contenimento in pietra e i muretti a secco di recinzione o di delimitazione, vanno conservati nell'esistente configurazione, posizione e tracciato. Essi vanno, ove occorra, restaurati o ripristinati utilizzando blocchi non squadrati della medesima pietra, e comunque della pietra più propria dello specifico contesto territoriale, disposti in corsi più o meno irregolari, ma a prevalente indirizzo longitudinale, fatta salva la precedente disposizione. Ove i predetti elementi siano stati realizzati con la tecnica a secco, è precluso, negli interventi di restauro o ripristino, l'ausilio di leganti di qualsiasi natura.

Articolo 80
Elementi naturali e artificiali e manufatti sottoposti a tutela

1. Sono tutelati e quindi sottoposti a sole opere di restauro, i seguenti elementi interni o esterni agli edifici che mantengono anche parzialmente caratteristiche di integrità e di originalità:

- torrette;
- loggiati e portici;
- beccatelli e mensole;
- chiostri;
- cornici marcapiano;
- zoccolature;
- lunette;
- timpani;
- nicchie decorative;
- decorazioni a carattere religioso o profano;
- pareti ad affresco, dipinte, a stucco, , a pannelli lignei decorati;
- infissi interni di valore storico;
- altorilievi o bassorilievi;
- edicole, targhe commemorative e iscrizioni;
- inferriate e cancellate;
- vetri piombati e/o colorati;
- merlature;
- aperture murarie quali finestre e porte e tutto sesto, bifore, trifore veroni;
- elementi di arredo quali fontane e pozzi, ecc.;
- scale monumentali, volte.

Articolo 81
Spazi scoperti

1. Negli spazi aperti privati sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dagli strumenti della pianificazione urbanistica vigente, secondo le modalità in essi contenute.

Articolo 82
Documentazione a corredo dei progetti per l'abilitazione degli interventi

1. I progetti relativi a opere sulle unità edilizie facenti parte dei tessuti storici, oltre a quanto previsto dal presente regolamento, devono contenere i seguenti elaborati:

a) documentazione fotografica di dettaglio anche relativa a eventuali opere interne;

b) tavole grafiche di rilievo in scala 1: 50 con indicazione dei materiali, degli elementi strutturali, architettonici, decorativi e tecnologici;

c) tavole grafiche di progetto, comprensivi dello stato sovrapposto (con evidenziate le opere di demolizione e di costruzione) in scala 1: 50 con l'indicazione dei materiali, degli elementi strutturali architettonici, decorativi e tecnologici di nuova realizzazione dell'edificio e dell'eventuale resede di pertinenza;

d) relazione tecnica dettagliata di tutti gli interventi previsti compreso le forme, le dimensioni, i materiali usati e i colori dell'intervento in progetto;

e) nel caso di interventi sulle facciate degli edifici è obbligatorio presentare anche una campionatura del colore desunto da quelli depositati presso l'Ufficio tecnico comunale;

f) per gli interventi che incidono sull'esteriore aspetto degli edifici, il progetto deve essere accompagnato da elaborati grafici in cui siano rappresentati, oltre all'intero fronte dell'immobile oggetto dell'intervento, anche i prospetti dei fabbricati finitimi, ovvero, nel caso di elementi di

schiera, all'intero insieme di elementi aggregati. Attraverso gli elaborati progettuali unitari deve essere verificata e garantita la conservazione della coerenza compositiva e formale complessiva dei fronti, della logica distributiva delle aperture, delle coperture, degli elementi architettonici, dei materiali.

2. I progetti di cui al comma 1~~1~~, inoltre, devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

Articolo 83
Disposizioni in materia di altezze minime interpiano e di standard tecnologici e igienico sanitarie.

1. Sono ammesse deroghe ai limiti imposti dal presente regolamento e dalle vigenti norme igienico sanitarie. Tali deroghe sono finalizzate al mantenimento, all'incremento e al recupero delle funzioni residenziali, e comunque a tutela delle caratteristiche tipologico-formali dell'edificato esistente e si applicano secondo i seguenti parametri:

a) il rapporto tra superficie dei vani e superficie aeroilluminante non può essere inferiore ad 1/14;

b) le altezze minime interne dei vani abitabili devono essere superiori a 250 centimetri e 210 centimetri per i corridoi, i disimpegni, ripostigli e i servizi igienici. Per i locali sottotetto tali altezze devono intendersi come media.

2. Il presente regolamento ammette deroghe alle norme igienico sanitarie per le attività commerciali, artigianali, direzionali e turistico-ricettive se compatibili con la normativa igienico-sanitaria e comunque previo parere dell'Azienda Usl competente.

Articolo 84
Adeguamento sismico

1. Ai soli fini di adeguare gli edifici esistenti a quanto previsto dalla normativa antisismica, è consentito il rialzamento dell'imposta del tetto nei limiti previsti dalla normativa in materia. La modifica concretizzata a seguito del rialzamento non determina aumento della volumetria

2. L'intervento di cui al primo comma deve avvenire all'interno dello spessore delle murature esistenti e in maniera tale da consentire la continuità con il paramento murario esterno originale e deve essere sottoposto al parere della Commissione comunale del paesaggio.

Sezione IV. Disciplina per il patrimonio edilizio soggetto a tutela presente nel territorio rurale.

Articolo 85
Definizioni e norme generali per il patrimonio edilizio soggetto a tutela presente nel territorio rurale

1. Gli edifici monumentali sono quelli interessati da specifico Decreto ministeriale di vincolo. Gli edifici di interesse storico architettonico indicati negli strumenti della pianificazione urbanistica sono quelli per i quali, da una specifica analisi condotta sul patrimonio edilizio esistente, è stata

rilevata la presenza ben conservata e identificabile dei caratteri formali, materici e tipologici tipici dell'edilizia rurale di impianto storico.

2. Fatta salva la disciplina per gli edifici monumentali interessati da specifico Decreto ministeriale.

3. Per gli interventi edilizi e urbanistici sugli edifici di interesse storico architettonico si applicano le disposizioni contenute nei successivi articoli della presente Sezione.

Articolo 86
Coperture

1. Nel rifacimento del manto di copertura devono essere impiegate esclusivamente tegole in laterizio del tipo tegole piane e coppi disposti alla toscana (filari di tegole piane con sovrapposti filari concavi in coppi) o con uso esclusivo di coppi (filari di coppi concavi e convessi). E' da escludere, salvo per edifici con tipologia industriale del passato, l'utilizzo di tegole in materiale diverso dal laterizio e di tegole in laterizio del tipo piane, marsigliesi e portoghesi. E' obbligatorio, per quanto possibile, riutilizzare gli elementi del manto di copertura preesistente, inserendo in maniera alterna e casuale il materiale nuovo in sostituzione di quello non più recuperabile.

2. Nel restauro e nella costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali. Tali strutture devono essere quindi realizzate, a seconda del paramento murario esterno, in mattoni di recupero a faccia vista, in pietra o in laterizio intonacato. Anche i torrini esalatori devono essere realizzati con le stesse forme e materiali dei comignoli.

3. Nel caso di nuova realizzazione di canne fumarie è vietato posizionarle aggettanti da superfici esterne visibili e devono essere poste ad una distanza dalla gronda non inferiore all'altezza emergente dal manto di copertura. Nel caso di dimostrata impossibilità, si possono realizzare canne fumarie esterne esclusivamente rivestite con i medesimi materiali del paramento murarie esterno del fabbricato; sono possibili soluzioni che prevedano l'utilizzo di materiali non tradizionali quali il rame e l'acciaio purché inserite in un progetto generale del prospetto che dimostri un adeguato inserimento del manufatto nel contesto architettonico.

4. Le antenne televisive e le antenne paraboliche, una per ciascun immobile, devono essere poste in opera esclusivamente sulla copertura e ad una distanza dal filo di gronda non inferiore dall'altezza emergente dal tetto. In caso di manutenzione straordinaria della copertura è obbligatoria la centralizzazione dell'impianto.

5. Gli aggetti di gronda realizzati con tipologie e materiali tradizionali devono essere restaurati o ricostruiti simili a quelli preesistenti. Se ciò non fosse possibile o nel caso di distruzione di quanto preesistente, tutti i nuovi aggetti di gronda devono essere realizzati con dimensioni, forme, materiali e tecniche costruttive tradizionali. In particolare è vietato l'uso di travetti in cemento (anche se tinteggiati), di tavelloni o solettine in cemento armato (anche se intonacate). Eventuali cornici modanate di sottogronda devono essere conservate e restaurate nelle forme e con le coloriture originarie.

6. I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame ed avere uno sviluppo circolare.

Articolo 87
Facciate

1. Nel rifacimento delle facciate degli immobili con prospetto a intonaco si devono rispettare le seguenti prescrizioni:
– gli edifici che hanno conservato gli intonaci originari devono mantenere tale tipo di finitura. Non è quindi di norma consentito ridurre a faccia vista gli edifici attualmente intonacati;
– non è consentito evidenziare in facciata elementi strutturali quali archi di scarico, travi in legno, pietre, ecc.;
– i nuovi intonaci devono essere realizzati con tecniche e materiali tradizionali. Si prescrive nella realizzazione dell'intonaco una malta composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce) e sabbia; è escluso l'uso di malta cementizia, di malta di calce idraulica artificiale e di rivestimenti plastici;
– l'intonaco deve essere realizzato su tutti i prospetti dell'edificio, sulle canne fumarie e sui volumi oltre gronda. In assenza di bugnato o di particolari e tradizionali finiture al piano terra, l'intonaco deve essere realizzato fino alla quota del piano stradale. Nel caso di presenza di particolari lavorazioni plastiche ad intonaco quali cornici sottogronda, cornici marcapiano, finto bugnato, lesene, ecc., ove possibile, devono essere reintegrate o realizzate ex-novo con forme identiche a quelle originarie;
– tutti i prospetti degli edifici intonacati devono essere tinteggiati. Detta tinteggiatura deve essere eseguita con tecniche e materiali tradizionali; in particolare è consigliata la tecnica a calce: è escluso l'impiego di pitture lavabili e di tecniche da stendere a spatola (tipo graffiati);
– nel caso di edifici che conservano parti dell'intonaco originario, il colore da utilizzare è dedotto dalle tracce di coloritura rintracciabili nelle zone meglio conservate e protette dagli agenti atmosferici (sottogronda) ed a seguito di analisi stratigrafica, eseguita anche con metodi empirici (raschiatura con trincetto dei diversi livelli di tinteggiatura), che rintracci le diverse coloriture stese nel tempo sulla facciata;
– nel caso di preesistenti decorazioni cromatiche che evidenzino elementi architettonici (cornici marcapiano, riquadrature di aperture, lesene, ecc.) o di vere e proprie decorazioni pittoriche (cornici con ombreggiature, finti bugnati, finte finestre, ecc.) anche su singoli elementi residui, il progetto di nuova coloritura deve prevedere una loro integrazione in forme e dimensioni estesa all'intero modulo costitutivo l'apparato decorativo del prospetto.

2. Nel rifacimento delle facciate degli immobili con prospetto a faccia vista si devono rispettare le seguenti prescrizioni:
– gli edifici che presentavano in origine prospetti a faccia vista o comunque ormai storicizzati con quest'immagine, devono mantenere tale caratterizzazione del paramento murario. Gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o deteriorati devono essere eseguiti con il metodo del cuci-scuci, usando materiali per tipo e colore simili a quelli originali; la malta da utilizzare per le connettiture deve essere analoga per composizione e colore a quella originaria ed i giunti lavorati come quelli preesistenti;
– gli elementi lapidei architettonici devono essere consolidati o tassellati o sostituiti per parti;
– l'intervento di restauro delle facciate deve prevedere l'eliminazione di eventuali recenti balze in pietra o altri materiali non pertinenti con l'impianto originale, che nel caso di facciate intonacate possono essere sostituite con balze colorate;

– non è consentita l'apposizione di soglie e davanzali in materiale incongruo (pietra non locale, elementi in laterizio con cornici e modanature, ecc.); è consentita la formazione di copertine in piombo o rame a protezione di parti aggettanti le facciate.

3. Per consentire l'efficientamento energetico degli edifici è ammessa la realizzazione di cappotti termici nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio e previo parere della Commissione comunale per il paesaggio.

Articolo 88
Serramenti

1. Per i serramenti esterni (serramenti esterni di oscuramento), in caso di rifacimento di strutture preesistenti, è consentito solo l'uso di persiane in legno tradizionali verniciate. E' escluso l'utilizzo di persiane avvolgibili e di veneziane poste all'esterno.

2. I serramenti esterni devono essere dipinti con colorazione opaca, dedotta dagli infissi originali. In caso di intervento sull'intera facciata deve essere prevista la rimozione degli infissi incongrui e la loro sostituzione con infissi tradizionali.

3. Nel caso di serramenti esterni esistenti, per i quali non sia rintracciabile la colorazione originaria o nel caso di nuova realizzazione, la colorazione deve essere individuata fra le seguenti colorazioni tradizionali: verde, marrone, grigio e deve armonizzarsi con la tinteggiatura del prospetto.

4. Non è consentita la messa in opera di doppie finestre in metallo.

5. Nel caso di porte e portoni in legno che presentino forme e disegni di interesse storico o anche semplicemente tradizionale e che sia possibile restaurare, si deve procedere con tale metodologia. Qualora l'infisso, con le caratteristiche di cui sopra, sia irrimediabilmente degradato deve essere sostituito con uno simile all'originario. Negli altri casi, porte e portoni con forme di scarso valore o in materiali incongrui, di norma, i nuovi infissi devono essere realizzati in legno e con disegno tradizionale; qualora non sia possibile, la tinteggiatura si deve armonizzare con la coloritura della facciata e può essere anche diversa da quello degli altri infissi presenti ai piani superiori.

6. Previo parere della Commissione comunale per il paesaggio, è consentito, in casi particolari e attraverso un progetto dettagliato, l'uso di serramenti in metallo verniciato opaco, con colori scuri, a condizione che l'intervento sia esteso a tutto il prospetto interessato dall'intervento.

Articolo 89
Altri elementi di finitura delle facciate

1. Sono tutelati tutti gli elementi originari in ferro di finitura della facciata che contribuiscono alla definizione complessiva del prospetto; non è pertanto consentito rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci, anelli, uncini a collo d'oca, che presentino forme, caratteri o tipologie di lavorazione di interesse storico o costituiscano semplicemente testimonianze di cultura materiale locale; per tali elementi è consentita la manutenzione e, in caso di degrado che non ne permetta il recupero, la sostituzione con copie di uguale forma e disegno.

Articolo 90
Documentazione a corredo dei progetti relativi a interventi sugli immobili di interesse storico nel territorio rurale e aperto - Procedure

1. I progetti relativi a opere sulle unità edilizie facenti parte dei tessuti storici, oltre a quanto previsto dal presente regolamento, devono contenere i seguenti elaborati:

a) documentazione fotografica di dettaglio anche relativa a eventuali opere interne;

a) tavole grafiche di rilievo in scala 1: 50 con indicazione dei materiali, degli elementi strutturali, architettonici, decorativi e tecnologici;

b) tavole grafiche di progetto, comprensivi dello stato sovrapposto (con evidenziate le opere di demolizione e di costruzione) in scala 1: 50 con l'indicazione dei materiali, degli elementi strutturali architettonici, decorativi e tecnologici di nuova realizzazione dell'edificio e dell'eventuale resede di pertinenza;

c) relazione tecnica dettagliata di tutti gli interventi previsti compreso le forme, le dimensioni, i materiali usati e i colori dell'intervento in progetto;

d) nel caso di interventi sulle facciate degli edifici è obbligatorio presentare anche una campionatura del colore desunto da quelli depositati presso l'Ufficio tecnico comunale;

e) per gli interventi che incidono sull'esteriore aspetto degli edifici, il progetto deve essere accompagnato da elaborati grafici in cui siano rappresentati, oltre all'intero fronte dell'immobile oggetto dell'intervento, anche i prospetti dei fabbricati finitimi, ovvero, nel caso di elementi di schiera, all'intero insieme di elementi aggregati. Attraverso gli elaborati progettuali unitari deve essere verificata e garantita la conservazione della coerenza compositiva e formale complessiva dei fronti, della logica distributiva delle aperture, delle coperture, degli elementi architettonici, dei materiali.

Articolo 91
Disposizioni in materia di altezze minime interpiano e di standard tecnologici e igienico-sanitarie

1. Sono ammesse deroghe ai limiti imposti dal presente regolamento e dalle vigenti norme igienico sanitarie. Tali deroghe sono finalizzate al mantenimento, all'incremento e al recupero delle funzioni residenziali, e comunque a tutela delle caratteristiche tipologico-formali dell'edificato esistente e si applicano secondo i seguenti parametri:

a) il rapporto tra superficie dei vani e superficie aeroilluminante non può essere inferiore ad 1/14;

b) le altezze minime interne dei vani abitabili devono essere superiori a 250 centimetri e 210 centimetri per i corridoi, i disimpegni, ripostigli e i servizi igienici. Per i locali sottotetto tali altezze devono intendersi come media.

2. Il presente regolamento ammette deroghe alle norme igienico sanitarie per le attività commerciali, artigianali, direzionali e turistico-ricettive se compatibili con la normativa igienico-sanitaria e comunque previo parere dell'Azienda Usl competente.

Articolo 92
Adeguamento sismico

1. Ai soli fini di adeguare gli edifici esistenti a quanto previsto dalla normativa antisismica, è consentito il rialzamento dell'imposta del tetto nei limiti previsti dalla normativa in materia. La modifica concretizzata a seguito del rialzamento non determina aumento della volumetria

2. L'intervento di cui al primo comma deve avvenire all'interno dello spessore delle murature esistenti e in maniera tale da consentire la continuità con il paramento murario esterno originale e deve essere sottoposto al parere della Commissione comunale del paesaggio

Sezione V. Strutture a servizio delle attività commerciali di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande

Articolo 93
Generalità e contenuti della Sezione V

1. La Sezione V disciplina l'installazione di arredi, attrezzature e strutture a servizio delle attività commerciali di somministrazione al pubblico di alimenti e di bevande e in particolare:
a) stabilisce i criteri per la pianificazione dell'occupazione del suolo pubblico nel territorio comunale, in coerenza con la pianificazione urbanistica vigente;
b) definisce i caratteri qualitativi delle strutture e di altre forme di occupazione del suolo pubblico, ovvero di aree private, allo scopo di indirizzare la progettazione di tali arredi, attrezzature e strutture e, di conseguenza, di migliorare l'ambiente urbano;
c) regola la realizzazione di attrezzature speciali collegate alle attività commerciali di somministrazione al pubblico di alimenti o bevande;
d) contiene indicazioni e prescrizioni in materia di localizzazione, particolari vincoli e indirizzi per le successive progettazioni di dettaglio ed in particolare individua:
- gli ambiti unitari di cui all'Articolo 101~~Articolo 101~~;
- i materiali e i dettagli di arredo;
- le modalità di intervento;
- le dimensioni massime delle varie tipologie;
- l'elenco degli elaborati grafici e descrittivi del progetto.

Articolo 94
Localizzazioni

1. Le attrezzature, gli arredi e le strutture di cui alla presente Sezione possono essere installate in aree, pubbliche o private, all'interno dei perimetro del territorio urbanizzato o nel territorio aperto.

2. La localizzazione delle strutture di cui all'Articolo 93~~Articolo 93~~ deve essere prevista entro la proiezione della facciata afferente, ovvero in adiacenza, ovvero in prossimità dell'attività commerciale di somministrazione al pubblico di alimenti o bevande.

3. Nelle aree soggette alle tutele di cui al Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) deve essere acquisita l'autorizzazione paesaggistica, secondo la normativa vigente in materia.

Articolo 95
Tipologie e caratteri costruttivi

1. Per l'intero territorio comunale, sono definite le seguenti tipologie di arredi, attrezzature e strutture:
- pedane;

– arredi;
– gazebo/dehor.

2. Tutte le tipologie di cui al comma 1, laddove ammesse, sono costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura e prive di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate al suolo.

Articolo 96
Caratteristiche delle pedane

1. Le pedane, ammesse nel caso di installazione delle balaustre di cui all'Articolo 99~~Articolo 99~~, devono essere realizzate in semplici doghe di legno.

2. La quota della pedana deve risultare uguale a quella del marciapiede al cui margine si attesta. La pedana deve essere removibile e mai fissata alla pavimentazione sottostante o al marciapiede da cui è delimitata, lasciando liberi i servizi quali pozzetti, bocche di lupo o griglie.

3. In nessun caso la pedana può essere posta in occlusione di rampe o parcheggi per disabili.

Articolo 97
Arredi

1. Gli arredi ammessi, da collocarsi obbligatoriamente all'interno dell'area in concessione, sono esclusivamente sedie, tavoli, poltrone o piccoli divani, ombrelloni di colore beige unificato. La collocazione di botti, barrique od altro oggetto consimile all'esterno dei locali deve essere autorizzata da parte dell'Area competente e deve avere un rapporto coerente con il contesto urbano di appartenenza.

2. Gli arredi devono essere preferibilmente di materiale naturale o dall'aspetto naturale e di semplice disegno, preferibilmente di tonalità scura.

3. Della disposizione degli arredi deve essere prodotto un disegno con particolari in scala adeguata che contenga l'indicazione numerica di massima dei singoli pezzi e la loro disposizione.

4. Non sono ammessi arredi sponsorizzati. Sono vietate l'apposizione di scritte pubblicitarie sugli arredi (con esclusione del nome dell'esercizio), l'installazione di contenitori per la diffusione di materiale pubblicitario e la collocazione di attrazioni ludiche per bambini, nonché di distributori di giochi per bambini, schermi LCD televisivi o similari.

5. In nessun caso è consentita, ad integrazione degli ombrelloni, l'installazione di teli verticali, abbassabili, raccoglibili lateralmente, o schermi di protezione laterali di qualunque tipo.

6. Sono vietati ancoraggi di ogni genere a terra, su pareti, spallette o su altri manufatti, mediante infissione di chiodi, viti, picchetti o similari.

Articolo 98
Gazebo dehor

1. Il gazebo/dehor deve essere preferibilmente posizionato non in aderenza all'edificio. La tipologia di gazebo/dehor in aderenza all'edificio deve essere autorizzata da parte dell'Area competente in relazione al contesto urbano di appartenenza.

2. L'area occupata dal gazebo/dehor, di norma, non può essere antistante aperture (porte e finestre) che non siano di pertinenza dell'esercizio. La profondità dell'area occupata (ortogonalmente all'edificio) non può essere maggiore di 4,00 metri.

3. Salvo diversa previsione del relativo progetto unitario di cui al successivo Articolo 100~~Articolo 100~~, la superficie coperta del gazebo/dehor non può essere superiore 25,00 metri quadrati, con un'altezza al colmo non superiore a 3,00 metri.

4. La struttura deve essere realizzata in metallo verniciato in grigio antracite oppure bianco. Il Progetto Unitario di cui al successivo Articolo 100~~Articolo 100~~ può prescrivere, dimensioni, colori e/o materiali diversi rispetto ai precedenti commi al fine di integrare il gazebo/dehor con l'edificio o con il contesto urbano in cui si colloca, ma sempre nel rispetto di quanto indicato al comma 2~~2~~, dell'Articolo 95~~Articolo 95~~.

5. Le coperture devono essere previste esclusivamente in tessuto attraverso l'uso di materiali non lucidi, in tinta unita di colore beige oppure bianco. Sono vietati tamponamenti e coperture con teloni in Pvc o materiale analogo. Il progetto unitario può prescrivere colori e/o materiali diversi, comprese eventuali soluzioni di copertura a lamelle orientabili. In nessun caso è consentita, ad integrazione delle coperture, l'installazione di teli verticali, abbassabili, raccoglibili lateralmente, o schermi di protezione laterali di qualunque tipo.

6. Non sono ammesse tamponature o altri elementi di delimitazione ad eccezione delle chiusure stagionali previste dallo specifico progetto unitario nel rispetto della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

Articolo 99
Delimitazioni

1. Gli elementi di delimitazione sono ammessi solo in caso di occupazione della sede stradale aperta al traffico veicolare, mentre non sono ammessi per le occupazioni che si sovrappongono totalmente al marciapiede o in aree pedonali.

2. La delimitazione dell'area occupata deve essere realizzata esclusivamente con balaustra metallica in tubolare di acciaio, di altezza massima pari a 120 centimetri senza alcuna pannellatura. Il solo colore ammesso è il grigio antracite. Altre colorazioni, forme e/o materiali diversi possono essere realizzati se previsti nel progetto unitario di cui all'Articolo 100~~Articolo 100~~.

3. Con le stesse caratteristiche dimensionali di cui al comma precedente, e' ammessa la delimitazione con pannellature completamente trasparenti in vetro o plexiglas/policarbonato.

4. La perimetrazione deve essere di norma limitata a tre lati, escludendo il lato rivolto al fronte dell'edificio. Una parziale delimitazione su quest'ultimo lato può essere ammessa ai fini di rendere più stabile l'intera struttura.

5. Non sono ammesse delimitazioni con fioriere. Sulle balaustre di cui ai commi 2~~2~~ e 3~~3~~, è espressamente vietata l'apposizione di teli, cannicci, lastre o qualsiasi altra schermatura che possa oscurarne la trasparenza ad eccezione di quelle eventualmente indicate dal progetto unitario di cui all'Articolo 100~~Articolo 100~~.

Articolo 100
Progetto unitario

1. In relazione alle particolari caratteristiche dell'edificio e/o del contesto urbano in cui lo stesso è ubicato è ammessa l'approvazione di uno specifico progetto unitario che preveda modalità progettuali, dimensioni e forme diverse rispetto alle tipologie standard previste dagli articoli precedenti. Il Progetto Unitario persegue l'innalzamento della qualità urbana e insediativa e tende all'uniformità delle strutture all'interno dei singoli ambiti di cui al successivo Articolo 101~~Articolo 101~~.

2. Il progetto unitario deve essere uniformato a principi di innovazione e di pregevolezza architettonica, la mancata rispondenza a questi principi comporta l'inammissibilità del progetto.

3. Le disposizioni tecniche contenute nel progetto unitario specificano e integrano le norme tecniche di carattere generale contenute nella presente Sezione.

4. Il progetto unitario può essere di iniziativa pubblica e/o privata. In quest'ultimo caso i titolari delle attività commerciali ricadenti all'interno di ciascun ambito, così come individuati all'Articolo 101~~Articolo 101~~, presentano il progetto all'Amministrazione comunale che valuta la proposta presentata e, se ritenuta meritevole e previo parere favorevole dell'Ufficio di Polizia municipale e dell'Area III (Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio), l'approva con atto della Giunta municipale. Per i progetti unitari gli uffici si avvalgono anche del parere della Commissione comunale per il paesaggio, fatte comunque salve le procedure per le aree soggette alle tutele di cui al Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

5. A seguito dell'approvazione del progetto unitario non è consentita l'installazione di gazebo/dehor di qualsiasi tipologia ai titolari delle attività non facenti parte del progetto stesso.

6. Sono ammesse varianti al progetto unitario in ragione:
- di nuove aperture di attività commerciali:
- per l'inserimento di attività commerciali non facenti parte del progetto unitario approvato.

Articolo 101
Ambiti unitari

1. Ai fini della disciplina della presente Sezione, il territorio comunale è articolato nei seguenti ambiti:
- Ambito 1 Bagno di Gavorrano - via Guglielmo Marconi (dall'intersezione con via Berlinguer fino all'intersezione di via Varese;
- Ambito 2 Gavorrano - via Bandi (dall'intersezione con via delle Scuole fino a piazza della Resistenza), via Matteotti (parcheggio pubblico antistante i civici da 45 a 57), piazza della Resistenza, piazza XXIV Maggio;
- Ambito 3 Ravi - via Roma (dal civico 12 a piazza Dante Campori), piazza Campori (fino a all'inizio di via Vittorio Veneto);

– Ambito 4 Caldana - via Aldo Moro via Nuova (dal civico 43 di via Aldo Moro al civico 4 di via Nuova)
– Ambito 5 Giuncarico - piazza del Popolo.

Articolo 102
Condizioni per l'installazione

1. Le installazioni delle tipologie di cui all'Articolo 95~~Articolo 95~~ sono consentite nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica statale, regionale e comunale. Per le installazioni ricadenti all'interno dei tessuti storici, così come individuati dal piano operativo vigente, preliminarmente alla presentazione o al rilascio dell'atto abilitativo, deve essere richiesto il parere vincolante della Commissione comunale per il paesaggio.

2. In ragione degli standard urbanistici presenti in ciascuna Utoe definita dal piano strutturale del Comune di Gavorrano la cui verifica è allegata all'elaborato "Tabelle del dimensionamento del piano operativo), i dehor/gazebo oggetto di progettazione unitaria di cui all'Articolo 100~~Articolo 100~~ possono essere installati per il periodo corrispondente alla durata dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande a cui sono asserviti e comunque non oltre i cinque anni, sempre che la durata della concessione di aree demaniali sia superiore o uguale a detto termine temporale.

3. Entro la scadenza del titolo edilizio abilitante i dehor/gazebo devono essere totalmente rimossi, con rimessione in pristino dell'area occupata. La loro permanenza oltre tali termini costituisce opera realizzata in assenza di titolo e pertanto soggetta alle sanzioni previste dal Titolo VII, Capo II della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

4. Per tutte le tipologie, l'Amministrazione comunale può far rimuovere in via provvisoria o definitiva il manufatto per fatti, motivi e cause di interesse pubblico, con le procedure previste dalla legislazione vigente senza che l'esercente possa avanzare pretesa di risarcimento per qualsiasi tipo di danno subito.

5. Per la presentazione o per la richiesta degli atti abilitativi il richiedente deve produrre la dichiarazione di impegno all'accettazione degli obblighi e oneri imposti dalla presente Sezione e un'apposita fideiussione a garanzia dei costi derivanti dalla rimozione forzata nel caso di violazioni degli obblighi prescritti.

Sezione VI. Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale

Articolo 103
Finalità

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati al fine di garantire a chiunque la piena utilizzazione degli ambienti edificati, degli spazi esterni di relazione e di servizio, da parte di tutti.

2. La progettazione per garantire l'accessibilità a chiunque (in ogni condizione di età, fisica, psichica o sensoriale, anche temporanea) deve assumere questo requisito qualitativo contestualmente all'ideazione di tutto l'intervento edilizio.

Articolo 104
Disciplina di riferimento

1. Nell'esecuzione di opere edilizie devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche, come integrate dal presente regolamento e più in particolare:

a) dall'articolo 82, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici e privati aperti al pubblico;

b) dagli articoli 23 e 24 della legge 5 febbraio 1992, n. 104;

c) dall'articolo 77 e seguenti, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per gli altri edifici privati, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata e relativi spazi di pertinenza ed impianti;

d) dalla legge regionale 8 ottobre 1992 n. 49 e la Delibera del consiglio regionale. 03 novembre 1993 n. 417 per gli impianti e le attrezzature per l'esercizio di attività motorio/ricreative;

e) dal Decreto 28 marzo 2008 “Linee guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale” (Ministero dei Beni e le attività culturali);

f) dal Regolamento di attuazione di cui dal Decreto della Giunta regionale n. 41/R del 29 settembre 2009.

Articolo 105
Ambito di applicazione

1. Gli interventi progettati devono prevedere l’adeguamento degli immobili esistenti e dello spazio costruito alla disciplina di riferimento con la seguente gradualità:

a) integralmente nel caso di nuovi edifici e nella ristrutturazione generale di quelli esistenti;

b) per la parte interessata, in tutti gli interventi negli edifici e spazi pubblici e privati aperti al pubblico, comprese le opere che interessano gli arredamenti fissi o comunque le opere suscettibili di limitare la fruizione dell’ambiente ai portatori di handicap;

c) limitatamente allo specifico intervento progettato, negli altri casi di ristrutturazione parziale degli edifici e in tutti gli interventi nelle parti condominiali e negli spazi comuni degli edifici privati non aperti al pubblico;

d) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengano richieste e ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla legge 9 gennaio 1989, n. 13.

Articolo 106
Luoghi accessibili

1. A integrazione di quelli elencati dalla legge 30 marzo 1971, n. 118, i luoghi da rendere accessibili alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie sono:

a) gli edifici di nuova costruzione residenziale e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;

b) gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione;

c) gli edifici di cui alle lettere precedenti o le parti di essi dove si intervenga con opere di ristrutturazione edilizia anche se preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento;

d) gli edifici pubblici e di servizio pubblico;

e) i locali di uso pubblico (ristoranti, bar, strutture recettive, sportive, balneari ed ecc.);

f) gli spazi di pertinenza degli edifici di cui alle lettere precedenti.

Titolo IV. Vigilanza e sistemi di controllo

Capo I. Vigilanza e controlli

Articolo 107
Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia e generalità sulla disciplina sanzionatoria degli abusi

1. Ai sensi dell'articolo 193, della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65, la vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale viene esercitata dal Comune attraverso i propri uffici per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive contenute nel permesso di costruire o nella segnalazione certificata di inizio attività.

2. Le violazioni urbanistico - edilizie conseguenti alla realizzazione di opere illegittime o non legittimate sono sanzionate ai sensi del Titolo VII, Capo II, della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65, ovvero della normativa vigente al momento dell'irrogazione della relativa sanzione.

Articolo 108
Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. I sopralluoghi di accertamento sul cantiere, anche d'iniziativa del personale comunale incaricato, possono essere eseguiti, senza alcun preavviso, fino al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, ove dovuto, ovvero fino alla verifica dell'effettivo completamento di tutte le opere previste nel progetto.

2. Nel cantiere ove sono in corso i lavori, deve essere permesso il libero accesso al personale comunale incaricato, al personale dell'Azienda Usl, agli ispettori del lavoro e alle persone istituzionalmente competenti che leggi e/o normative individuano per i controlli di loro spettanza.

3. L'inosservanza delle predette norme comporta l'applicazione a carico del titolare dell'atto abilitante, del direttore dei lavori e del costruttore, delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni legislative in materia, oltre quelle del presente regolamento.

Capo II. Sanzioni

Articolo 109
Sanzioni per le violazioni del presente regolamento

1. Ai sensi dell'articolo 7 bis, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nel caso di violazione delle disposizioni del presente regolamento si applica, in via generale, la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 25,00 a euro 500,00.

Capo III. Sanzioni paesaggistiche e urbanistico edilizie

Articolo 110
Ambito di applicazione del presente Capo III

1. Il presente Capo disciplina le sanzione paesaggistiche e urbanistico-edilizie, per opere realizzate in assenza o in parziale difformità al titolo edilizio.

Articolo 111
Determinazione della sanzione e altri ambiti applicativi

1. La determinazione della sanzione disciplinata dal presente articolo si applica per le opere realizzate in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica e per le opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio. In particolare quando la sanzione è in diretto rapporto con il profitto conseguito o con l'incremento del valore venale o con l'entità del danno arrecato.

2. Ai fini della conclusione del procedimento di accertamento di conformità, il mancato rispetto degli obblighi e delle prescrizioni comporta una sanzione:
a) corrispondente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito con la commessa trasgressione, per gli interventi realizzati abusivamente in zona a vincolo paesaggistico (articolo 167, comma 5, del D.Lgs. 42/04);
b) in rapporto diretto con l'incremento di valore venale (il doppio di esso) per gli interventi:
– di ristrutturazione edilizia in assenza di titolo, in totale difformità, o con variazioni essenziali di cui all'articolo 199, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 all'articolo 33 del decreto del Presidente della repubblica 6 giugno 2002, n. 380;
– interventi eseguiti in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'articolo 200, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e all'articolo 37 del decreto del Presidente della repubblica 6 giugno 2002, n. 380;
– interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità da norme urbanistiche e prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni di cui all'articolo 201, della legge regionale 10 novembre 2014;
– interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire di cui all'articolo 206 , della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65; e all'articolo 34 del decreto del Presidente della repubblica 6 giugno 2002, n. 380;
– interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali nei casi di cui all'articolo 196, comma 8 della legge regionale 10 novembre 2014;
c) in rapporto diretto con il costo di produzione per gli interventi:
– in parziale difformità dal permesso di costruire realizzati anteriormente al 17 marzo 1985 (entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47) di cui all'articolo 206 bis legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e all'articolo 34 del decreto del Presidente della repubblica 6 giugno 2002, n. 380 su immobili con destinazione residenziale.

Articolo 112
Calcolo del profitto conseguito

1. Fatte salve le esclusioni previste dall'articolo 167 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il profitto conseguito è dato dalla differenza fra il valore venale dell'immobile nella sua configurazione post operam e il valore venale dell'immobile ante operam, con riferimento ai valori medi desunti dall'Osservatorio del mercato immobiliare e applicando i correttivi in ragione, del livello di piano, dello stato di conservazione, della vetustà.

2. Il profitto conseguito è espresso dalla formula: P = Vva - Vvp - Cp, dove Vva è il valore venale attuale, Vvp è il valore venale precedente, Cp è il costo di produzione. Il valore venale attuale (Vva) è espresso dalla seguente formula: Vva = Valore Omi x Sc x Ccu, dove Sc è la superficie convenzionale realizzata in assenza di autorizzazione, Ccu è il coefficiente correttivo unitario[1]. Il valore venale precedente (Vvp) è espresso dalla formula Vvp = Vva x Ct, dove Vva è il valore venale attuale e Ct è il coefficiente per la tipologia di intervento attuata[2].

3. Nei casi non riconducibili alle fattispecie di cui ai commi precedenti o qualora sia impossibile ricondurre la tipologia dell'opera a valori ordinari, possono essere prodotte valutazioni sulla base di perizie tecniche asseverate.

4. Il costo di produzione (Cp) è desunto dalle della Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi pubblicata dall'ordine degli Architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Grosseto.

5. Per le di opere di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, che comunque non hanno comportato incremento di volume o superficie, ma solo alterazioni alle finiture esterne dell'edificio che hanno modificato la percezione del suo aspetto esteriore e comunque soggetti a autorizzazione paesaggistica, si applica una sanzione pari a :
a) euro 2.064,00 per tutti gli edifici aventi valore storico o ambientale, secondo gli strumenti urbanistici comunale o sui quali sussista un vincolo ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
b) euro 1.032,00 per tutti gli altri edifici.

---

[1] Coefficiente per livello di piano:
- terreno o inferiore 0,90
- intermedio 1,00
- ultimo o attico 1,20

Coefficiente stato di conservazione:
- normale 1,00
- mediocre 0,80
- scadente 0,60

Coefficiente vetustà:
- sino al quinto anno 1,00
- dal sesto al ventesimo compreso si sottrae 0,01 per ogni anno
- dal ventunesimo al cinquantesimo si sottrae 0,005 per ogni anno
- oltre il cinquantesimo si sottrae 0,00

[2] Coefficiente per tipologia di intervento che ha portato alla realizzazione degli abusi:
- nuova edificazione 0,00
- sostituzione edilizia 0,40
- addizioni volumetriche che non configurino nuovi organismi edilizi autonomi 0,50
- ristrutturazione edilizia ricostruttriva 0,60
- ristrutturazione edilizia conservativa 0,80
- restauro e risanamento conservativo 0,90
- manutenzione straordinaria 0,95

6. Le sanzioni individuate al comma 55 sono incrementate su valutazione dell'Ufficio:
– fino ad un massimo di 1,5 volte, in relazione alla misura della sua capacità di alterazione su un singolo prospetto;
– di ulteriori 1,5 volte se gli interventi hanno interessato più di un prospetto e in relazione alla capacità di alterazione sull'edificio nel suo insieme.

7. Per le opere esterne e pertinenziali che non hanno comportato incremento di volume o superficie il profitto conseguito è pari al 25 per cento del costo delle opere eseguite desunto dalla perizia asseverata da allegare all'istanza.

Articolo 113
Calcolo del danno arrecato

1. Ai sensi dell'articolo 167 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, l'entità del danno arrecato corrisponde al costo complessivo delle misure e degli interventi da mettere in atto per ripristinare lo stato iniziale del contesto. Ai sensi dello stesso articolo 167 il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

2. Nella stima del danno arrecato devono essere quantificati tutti i costi relativi a demolizioni, smaltimenti, ripristini e in genere tutto ciò che serve a restituire la situazione a quella ante operam. La quantificazione dei costi di cui deve essere asseverata attraverso di una perizia da parte dei proponenti, prendendo a riferimento il Prezzario dei lavori della Toscana o, in alternativa, il Bollettino Ingegneri, evitando comunque voci generiche "a corpo".

Articolo 114
Calcolo delle sanzioni urbanistico - edilizie in rapporto all'incremento del valore venale

1. Le sanzioni di cui al presente articolo si applicano agli interventi:
– di ristrutturazione edilizia in assenza di titolo, in totale difformità, o con variazioni essenziali di cui all'articolo 199, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 all'articolo 33 del decreto del Presidente della repubblica 6 giugno 2002, n. 380;
– eseguiti in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'articolo 200, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e all'articolo 37 del decreto del Presidente della repubblica 6 giugno 2002, n. 380;
– di attività edilizia libera realizzati in difformità da norme urbanistiche e prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni di cui all'articolo 201, della legge regionale 10 novembre 2014;
– eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire di cui all'articolo 206, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e all'articolo 34 del decreto del Presidente della repubblica 6 giugno 2002, n. 380;
– interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali nei casi di cui all'articolo 196, della legge regionale 10 novembre 2014.

2. Nei casi di cui al comma precedente la sanzione deve corrispondere al doppio dell'incremento del valore venale dell'immobile, in ogni caso in misura non inferiore a euro 1.000,00 per ogni unità immobiliare.

3. L'incremento di valore venale è dato dalla differenza fra valore venale dell'immobile nella sua configurazione post operam e il valore venale dell'immobile ante operam, con riferimento ai valori

desunti dall'Osservatorio del mercato immobiliare e applicando i correttivi in ragione, del livello di piano, dello stato di conservazione, della vetustà.

4. L'incremento del valore venale, e quindi della sanzione, è espresso dalla formula: S = 2 x Vva - Vvp , dove Vva è il valore venale attuale e Vvp è il valore venale precedente. Il valore venale attuale (Vva) è espresso dalla seguente formula: Vva = Valore Omi x Sc x Ccu, dove Sc è la superficie convenzionale realizzata in assenza di autorizzazione, Ccu è il coefficiente correttivo unitario[3]. Il valore venale precedente (Vvp) è espresso dalla formula Vvp = Vva x Ct, dove Vva è il valore venale attuale e Ct è il coefficiente per la tipologia di intervento attuata[4].

Articolo 115

Calcolo delle sanzioni urbanistico - edilizie in rapporto con il costo di costruzione/produzione

1. Le sanzioni di cui al presente articolo si applicano agli interventi:

– in parziale difformità dal permesso di costruire realizzati anteriormente al 17 marzo 1985 (entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47) di cui all'articolo 206 bis legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e all'articolo 34 del decreto del Presidente della repubblica 6 giugno 2002, n. 380 su immobili con destinazione residenziale. In questo caso la sanzione è pari al doppio del costo di produzione.

2. Per la parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo, la determinazione del costo di produzione è calcolata attraverso i criteri indicati dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani).

Articolo 116

Calcolo delle sanzioni pecuniarie ai sensi dell'articolo 199, comma 3, dell'articolo 200, commi 5 e 6 ter, dell'articolo 201, comma 2 ter, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65

1. Ai sensi dell'articolo 199, comma 3 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali, la sanzione pecuniaria prevista è da euro 1.033,00 ad euro 10.329,00. La

---

[3] Coefficiente per livello di piano:
- terreno o inferiore 0,90
- intermedio 1,00
- ultimo o attico 1,20

Coefficiente stato di conservazione:
- normale 1,00
- mediocre 0,80
- scadente 0,60

Coefficiente vetustà:
- sino al quinto anno 1,00
- dal sesto al ventesimo compreso si sottrae 0,01 per ogni anno
- dal ventunesimo al cinquantesimo si sottrae 0,005 per ogni anno
- oltre il cinquantesimo si sottrae 0,00

[4] Coefficiente per tipologia di intervento che ha portato alla realizzazione degli abusi:
- nuova edificazione 0,00
- sostituzione edilizia 0,40
- addizioni volumetriche che non configurino nuovi organismi edilizi autonomi 0,50
- ristrutturazione edilizia ricostruttriva 0,60
- ristrutturazione edilizia conservativa 0,80
- restauro e risanamento conservativo 0,90
- manutenzione straordinaria 0,95

determinazione della sanzione è commisurata all'incremento del valore venale che l'opera abusiva ha determinato, secondo la seguente tabella:

da	a	Importo sanzione
€ 0,00	€ 5.164,57	€ 1.033,00
€ 5.164,58	€ 15.493,71	€ 2.065,00
€ 15.493,72	€ 25.822,84	€ 3.098,00
€ 25.822,85	€ 36,151,98	€ 4.131,00
€ 36.151,99	€ 46.481,12	€ 5.164,00
€ 46.481,13	€ 56.810,26	€ 6.197,00
€ 56.810.27	€ 67.139,40	€ 7.230,00
€ 67.139,41	€ 77.468,53	€ 8.263,00
€ 77.468,54	€ 87.797,67	€ 9.296,00
€ 87.797,68	€ 92.962,24	€ 9.812,00
€ 92.962,25 e oltre		€ 10.329,00

2. Ai sensi dell'articolo 200, comma 5, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, nel caso di interventi eseguiti in assenza SCIA o in totale difformità da essa, la sanzione pecuniaria prevista è da euro 1.033,00 a euro 20.670,00. La determinazione della sanzione è commisurata all'incremento del valore venale che l'opera abusiva ha determinato, secondo la seguente tabella:

da	a	Importo sanzione
€ 0,00	€ 5.164,57	€ 1.033,00
€ 5.164,58	€ 15.493,71	€ 4.131,00
€ 15.493,72	€ 25.822,84	€ 6.197,00
€ 25.822,85	€ 36,151,98	€ 8.263,00
€ 36.151,99	€ 46.481,12	€ 10.329,00
€ 46.481,13	€ 56.810,26	€ 12.394,00
€ 56.810.27	€ 67.139,40	€ 14.460,00
€ 67.139,41	€ 77.468,53	€ 16.526,00
€ 77.468,54	€ 87.797,67	€ 18.592,00
€ 87.797,68	€ 92.962,24	€ 19.625,00
€ 92.962,25 e oltre		€ 20.670,00

3. Ai sensi dell'articolo 200, comma 6 ter, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, la sanzione amministrativa pecuniaria è pari a un importo compreso tra 1.000,00 euro e 5.000,00 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti. La determinazione della sanzione è commisurata all'incremento del valore venale, determinato o validato dall'Ufficio, secondo la seguente tabella:

da	a	Importo sanzione
€ 0,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
€ 1.000,01	€ 1.500,00	€ 1.500,00
€ 1.500,01	€ 2.000,00	€ 2.000,00
€ 2.000,01	€ 2.500,00	€ 2.500,00
€ 2.500,01	€ 3.000,00	€ 3.000,00
€ 3.000,01	€ 3.500,00	€ 3.500,00
€ 3.500,01	€ 4.000,00	€ 4.000,00
€ 4.000,01	€ 4.500,00	€ 4.500,00
€ 4.500,01 e oltre		€ 5.000,00

4. Ai sensi dell'art. 201, comma 2 ter, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, la sanzione amministrativa pecuniaria è pari a un importo compreso tra 500,00 euro e 2.000,00 euro. La determinazione della sanzione è commisurata all'incremento del valore venale, determinato o validato dall'Ufficio, secondo la seguente tabella:

da	a	Importo sanzione
€ 0,00	€ 500,00	€ 500,00
€ 500,01	€ 1.000,00	€ 1.000,00
€ 1.000,01	€ 1.500,00	€ 1.500,00
€ 1.500,01 e oltre		€ 2.000,00

Articolo 117

Calcolo delle sanzioni pecuniarie ai sensi dell'articolo 31, comma 4 bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2002, n. 380.

1. Ai sensi dell'articolo 31, comma 4 bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2002, n. 380, la sanzione amministrativa è pari a un importo compreso tra 2.000,00 euro e 20.000,00 euro. La determinazione della sanzione è calcolata secondo la seguente tabella:

a) interventi che non hanno generato ampliamenti di superficie complessiva e/o volume complessivo, 2.000,00 euro;

b) interventi che hanno comportato ampliamenti di superficie complessiva, 250,00 euro/mq di ampliamento;

c) interventi che hanno comportato ampliamenti di volume complessivo, 100,00 euro/mc;

d) interventi di cui alle precedenti lettere b)~~b)~~ e c)~~c)~~, ricadenti in aree classificate a rischio idraulico elevato o molto elevato, la sanzione e pari al doppio di quanto previsto dalle stesse lettere b)~~b)~~ e c)~~c)~~;

e) lottizzazione abusive, 20.000,00 euro.

Articolo 118

Calcolo delle sanzioni per ~~attestazioni di conformità in sanatoria e~~ SCIA in sanatoria, ai sensi

dell'articolo 36 bis, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.~~dell'articolo 209, commi 6, 6 bis e 6 ter, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65~~.

1. Ai sensi dell'articolo ~~209, commi 6, 6 bis e 6 ter, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65~~ 36 bis, comma 5, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380~~la sanzione amministrativa~~, la SCIA in sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro, ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37 dello stesso D.P.R. 380/2001, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.~~la sanzione amministrativa è pari a un importo compreso tra 1.000,00 e 5.164,00 euro e viene determinata in relazione al costo documentato di costruzione dell'opera abusiva~~.

2. L'incremento del valore venale, e quindi della sanzione, è espresso dalla formula: S = 2 x Vva - Vvp , dove Vva è il valore venale attuale e Vvp è il valore venale precedente. Il valore venale attuale (Vva) è espresso dalla seguente formula: Vva = Valore Omi x Sc x Ccu, dove Sc è la superficie convenzionale realizzata in assenza di autorizzazione, Ccu è il coefficiente correttivo unitario[5]. Il valore venale precedente (Vvp) è espresso dalla formula Vvp = Vva x Ct, dove Vva è il valore venale attuale e Ct è il coefficiente per la tipologia di intervento attuata[6].

~~1.~~

~~2. La sanzione di cui al comma precedente è calcolata sulla base di un computo metrico estimativo asseverato dal tecnico rilevatore incaricato dal richiedente la sanatoria e redatto secondo la Tabella dell'Ordine degli Architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Grosseto afferente i costi di costruzione, di ristrutturazione e restauro di manufatti edilizi, a valere per l'anno solare in corso, o altro bollettino ufficiale.~~

3. La sanzione è determinata secondo la seguente tabella:

da	a	Importo sanzione

[5] Coefficiente per livello di piano:
- terreno o inferiore 0,90
- intermedio 1,00
- ultimo o attico 1,20

Coefficiente stato di conservazione:
- normale 1,00
- mediocre 0,80
- scadente 0,60

Coefficiente vetustà:
- sino al quinto anno 1,00
- dal sesto al ventesimo compreso si sottrae 0,01 per ogni anno
- dal ventunesimo al cinquantesimo si sottrae 0,005 per ogni anno
- oltre il cinquantesimo si sottrae 0,00

[6] Coefficiente per tipologia di intervento che ha portato alla realizzazione degli abusi:
- nuova edificazione 0,00
- sostituzione edilizia 0,40
- addizioni volumetriche che non configurino nuovi organismi edilizi autonomi 0,50
- ristrutturazione edilizia ricostruttriva 0,60
- ristrutturazione edilizia conservativa 0,80
- restauro e risanamento conservativo 0,90
- manutenzione straordinaria 0,95

		doppia conformità	senza doppia conformità
€ 0,00	€ 2.500,00	516,00	1.032,00
€ 2.500,01	€ 5.000,00	1,097,00	2.194,00
€ 5.000,01	€ 7.500,00	1.678,00	3.356,00
€ 7.500,01	€ 10.000,00	2.259,00	4.518,00
€ 10.000,01	€ 15.000,00	2.840,00	5.680,00
€ 15.000,01	€ 20.000,00	3.421,00	6.842,00
€ 20.000,01	€ 25.000,00	4.002,00	8.004,00
€ 25.000,01	€ 30.000,00	4.583,00	9.166,00
€ 30.000,01		5.164,00	10.328,00

Articolo 119

Norme procedurali e disposizioni organizzative per le sanzione paesaggistiche e urbanistico-edilizie

1. La sanzione, così come determinata secondo i precedenti articoli, è comunicata all'interessato che deve provvedere alla sua corresponsione entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione. Entro lo stesso termine può essere richiesta la rateizzazione secondo le modalità indicate al successivo comma 3~~3~~ del presente articolo.

2. Trascorso il termine di cui al comma precedente senza che il richiedente abbia provveduto al pagamento o alla richiesta di rateizzazione il procedimento di sanatoria si conclude con il diniego dell'istanza.

3. Entro il termine di cui al comma 1~~1~~ e per le sanzioni superiori a 4.000,00 euro può essere richiesto il pagamento rateizzato. In questo caso il richiedente trasmette contestualmente alla richiesta al Comune la garanzia fideiussoria e la ricevuta di pagamento della prima rata pari ad almeno un quarto della somma dovuta. La sanzione può essere rateizzata in non più di ulteriori sei rate a cadenza semestrale.

4. La garanzia fideiussoria è pari al 100 per cento della somma dilazionata oltre gli interessi legali. A garanzia della somma rateizzata sono ammesse esclusivamente polizze fideiussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, provenienti da istituti di credito, compagnie di assicurazione e intermediari finanziari iscritti all'albo di cui agli articoli 106 e 107 del D. Lgs. 385/1993 e autorizzati dalla Banca d'Italia.

5. La sanzione/oblazione si applica per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento con relative pertinenze e spazi accessori di uso esclusivo, così come accatastata o suscettibile di accatastamento. Per i fabbricati rurali il numero delle sanzioni/oblazioni forfettarie da versare sarà coincidente al numero dei fabbricati oggetto di sanatoria. Per quanto riguarda gli interventi con cui si è determinato esclusivamente un aumento del numero di unità immobiliari, il numero delle sanzioni/oblazioni forfettarie sarà pari alla differenza tra il numero di unità immobiliari realizzate dopo il frazionamento e quelle esistenti ante intervento.

6. Gli importi delle oblazioni di cui comma 5, dell'articolo 209 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 non possono essere in alcun caso inferiori agli importi delle sanzioni previste al comma 6 dello stesso articolo.

7. Per la dimostrazione che la demolizione dell'immobile o porzione di immobile abusivo non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità e/o che non è possibile il ripristino delle stato dei luoghi, i richiedenti, ai fini dell'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in luogo del ripristino di uno stato conforme, devono produrre apposita perizia asseverata a firma di un tecnico abilitato, corredata da idonea documentazione tecnica.

Titolo V. Norme transitorie

Articolo 120
Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Il regolamento edilizio viene aggiornato secondo quanto previsto dall'articolo 106 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

2. Sono automaticamente recepite dal presente regolamento le norme di emanazione statale e regionale aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e urbanistica e le norme di aggiornamento e modifica di quelle di cui qui contenute, nonché integrate e/o modificate con le modalità previste dall'articolo 3, dell'intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, approvata nella Conferenza unificata del 20.10.2016.

Articolo 121
Disposizioni transitorie

1. Le disposizioni del presente regolamento, si applicano ai titoli di tipo asseverato e alle istanze edilizie depositati, nonché agli interventi liberamente eseguibili avviati, successivamente alla sua entrata in vigore.

2. Sono fatti salvi i progetti presentati prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, nonché quelli relativi alle loro successive varianti e quelli relativi a piani attuativi convenzionati precedentemente a tale data. Per questi continua a valere la disciplina previgente.

3. L'applicazione della disciplina igienico-sanitaria e di decoro urbano e le modalità operative definite dal presente regolamento garantiscono in ogni caso il rispetto dei principi e della normativa di carattere generale e di settore avente incidenza sull'attività urbanistico - edilizia, ivi compresi quelli del vigente strumento urbanistico comunale.