

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Comune di San Gimignano

Redatto secondo lo schema-tipo e gli allegati approvati dall'Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 (G.U. 268 del 16.11.2016) in attuazione dell'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepiti da parte della Regione Toscana, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 21 Maggio 2018.

Ufficio Lavori Pubblici e Servizi per il Territorio

Febbraio 2023

INDICE

Art. 1 Finalità e struttura del presente Regolamento Edilizio	4
PARTE 1. PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ' EDILIZIA	5
Art. 2 Rinvio alla normativa generale nazionale e regionale attinente gli usi e le trasformazioni del territorio e l'attività edilizia	6
Art. 3 Definizioni uniformi	6
Art. 4 Modulistica unificata, voltura o cointestazione del Permesso di Costruire o della SCIA, Sportello SUE	7
PARTE 2. DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	8
Art. 5 Natura, finalità e ambito di applicazione della Parte Seconda del Regolamento Edilizio	9
Art. 6 Contenuti della Parte II del Regolamento Edilizio	9
TITOLO I. DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	10
Capo I. SUE, SUAP e organismi consultivi	10
Art. 7 Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)	10
Art. 8 Modalità di accettazione e archiviazione delle istanze	10
Art. 9 Nucleo Tecnico di Valutazione (NTV) con funzione di Commissione Edilizia	10
Art. 10 Commissione Comunale per il Paesaggio (CCP)	11
Art. 11 Modalità di coordinamento con il SUAP	12
Capo II. Altre procedure ed adempimenti edilizi	12
Art. 12 Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)	12
Art. 13 Proroga dei titoli abilitativi	12
Art. 14 Cambio di intestazione e volture di titoli abilitativi	13
Art. 15 Pareri presupposti di competenza Commissione Comunale per il Paesaggio	13
Art. 16 Interventi da eseguirsi con urgenza	14
Art. 17 Modalità di espletamento del diritto di accesso agli atti di natura edilizia	14
TITOLO II. DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	14
Capo I. Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori	14
Art. 18 Modalità di comunicazione di inizio dei lavori	14
Art. 19 Modalità di comunicazione di fine dei lavori	14
Art. 20 Servitù pubbliche	15

Art. 21 Autorizzazione all'occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico per opere edili	15
Art. 22 Rinvenimento di opere di interesse archeologico, storico, artistico	15
Capo II. Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori	16
Art. 23 Principi organizzativi generali relativi all'esecuzione dei lavori	16
Art. 24 Cartello di cantiere	16
Art. 25 Manomissioni di suolo e impianti pubblici per cantieri edili	17
TITOLO III. DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	18
Capo I. Disciplina dell'oggetto edilizio	18
Art. 26 Requisiti generali degli edifici	18
Art. 27 Distanze minime tra edifici e dai confini	18
Art. 28 Requisiti dimensionali e generali dei vani abitabili per i nuovi edifici residenziali	19
Art. 29 Requisiti dimensionali e generali dei fabbricati e dei locali adibiti ad attività diverse dalla residenza, di nuova edificazione	22
Art. 30 Requisiti dimensionali e generali dei vani abitabili, per gli edifici residenziali esistenti	26
Art. 31 Requisiti dimensionali e generali dei fabbricati e dei locali adibiti ad attività diverse dalla residenza	27
Art. 32 Scale di accesso alle abitazioni, comuni a più unità abitative	29
Art. 34 Cortili, chiostrine/pozzi di luce e affaccio di vani abitabili sugli stessi	30
Art. 35 Aggetti e sporgenze degli edifici	32
Art. 36 Sistemazione e recinzione delle aree scoperte	33
Art. 36/bis Realizzazione di canili privati	34
Art. 37 Apparecchi di climatizzazione	35
Art. 38 Impianti di trattamento aria	35
Art. 39 Lucernari e finestre a tetto	36
Art. 40 Camini, canne fumarie e condotti di esalazione	36
Art. 41 Marciapiedi	38
Art. 42 Feritoie e buche pontae	38
Art.43 Apposizione di insegne d'esercizio	38
Art.44 Adattamento di edifici a soluzioni per il superamento delle barriere architettoniche	39
Art.45 Intercapedini e griglie di aerazione	39
Art.46 Aree verdi private	40
Art.47 Igiene del suolo e del sottosuolo	41
Art.48 Livello del piano terreno	41
Art.49 Rispetto delle norme di settore	41
Art.50 Canali per la raccolta delle acque meteoriche	42

Art.51 Piscine e Biopiscine private	42
Art. 52 Locali destinati a sale da gioco - VLT e sale di raccolta della scommessa, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito	44
Capo III. Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	45
Art. 53 Orti Urbani	45
Capo IV. Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche	45
Art. 54 Approvvigionamento idrico potabile e smaltimento dei reflui fognari	45
Art. 55 Misure di risparmio idrico	46
Art. 56 Pozzi e cisterne	47
Art. 57 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	48
Art. 58 Norme per la riduzione dell'inquinamento luminoso	48
Art. 59 Impianti di ricarica dei veicoli elettrici	49
Art. 60 Installazione di pannelli solari termici e solari fotovoltaici	50
Capo V. Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	50
Art. 61 Decoro degli edifici	50
Art. 62 Obbligo di manutenzione	53
Art. 63 Impianti tecnologici a servizio degli edifici	53
Art. 64 Illuminazione privata a servizio dei negozi	53
Capo VI. Elementi costruttivi	54
Art. 65 Fondazioni	54
Art. 66 Murature	54
Art. 67 Intonaci	54
Art. 68 Solai e balconi	55
Art. 69 Coperture	55
Art. 70 Serre solari	55
Art. 70/bis Vetrate panoramiche (VePa)	56
TITOLO IV. VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	58
Art. 71 Vigilanza sull'attività edilizia	58
Art. 72 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	58
Art. 73 Trattamento del rischio corruttivo e trasparenza	58
TITOLO V. NORME TRANSITORIE	58
Art. 74 Efficacia e aggiornamento delle disposizioni	58

Art. 1 Finalità e struttura del presente Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'attività edilizia esercitata nell'ambito del territorio comunale, in conformità alla normativa statale e regionale vigente. Disciplina inoltre le modalità costruttive atte a garantire la tutela dei valori architettonici, ambientali, specificando aspetti complementari alle normative tecniche di settore allo scopo di meglio rispondere alle particolari esigenze dovute al contesto territoriale di riferimento;
2. Il presente Regolamento Edilizio (d'ora in poi R.E. oppure Regolamento), è redatto secondo lo schema-tipo e gli allegati approvati dall'Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 (G.U. 268 del 16.11.2016) in attuazione dell'articolo 4, comma 1- sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepiti da parte della Regione Toscana, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 21 Maggio 2018, e si articola in due parti:
 - a. Parte prima, “Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia”, nella quale è semplicemente richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale.
 - b. Parte seconda “Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia”, nella quale è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale.

PARTE 1. PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ' EDILIZIA

Art. 2 Rinvio alla normativa generale nazionale e regionale attinente gli usi e le trasformazioni del territorio e l'attività edilizia

1. Per ciò che concerne le seguenti materie si fa riferimento alla normativa nazionale e alla legislazione regionale vigenti, direttamente operanti senza necessità di recepimento da parte del presente regolamento, alle quali si rinvia:
 - a. le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, di cui al regolamento regionale di attuazione dell'articolo 216 della L.R.65/2014, comprensivo del quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato B della DGRT 524/18;
 - b. le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso, fatte salve le specifiche declinazioni di cui al P.O.C. vigente;
 - c. il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
 - d. la modulistica edilizia unificata;
 - e. i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - e.1) ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza tra i fabbricati e dai confini;
 - e.2) ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - e.3) alle servitù militari;
 - e.4) agli accessi stradali;
 - e.5) alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - e.6) ai siti contaminati;
 - f. alla disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
 - g. alle discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti;
2. Tale normativa generale di riferimento è richiamata nell'Allegato C "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia" della DGRT 524/18 pubblicato e reso disponibile sul sito web istituzionale della Regione.

Art. 3 Definizioni uniformi

1. Nel presente Regolamento le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso, fanno esplicito riferimento alle definizioni uniformi stabilite dal regolamento regionale di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014, fatte salve le specifiche declinazioni di cui al P.O.C. vigente;

2. Nel presente Regolamento le definizioni e i parametri urbanistici ed edilizi fanno esplicito riferimento alle definizioni uniformi stabilite dal regolamento regionale di attuazione dell'articolo 216 della l.r. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 4 Modulistica unificata, voltura o cointestazione del Permesso di Costruire o della SCIA, Sportello SUE

1. La modulistica che l'utente dovrà utilizzare nell'esercizio di richiesta o produzione di titoli edilizi abilitativi è quella unificata come recepita e aggiornata dalla Regione Toscana o, per fattispecie non ancora codificate, quella elaborata da parte del Comune, entrambe trasposte sullo sportello telematico per la presentazione delle pratiche edilizie (SUE).
2. La modulistica integrata dal Comune per fattispecie non ancora unificate in sede regionale, è approvata con determinazione dirigenziale e pubblicata sul sito web istituzionale del Comune nell'apposita sezione. L'ampliamento della tipologia di modelli unificati da parte della Regione Toscana supererà immediatamente e senza necessità di alcun atto di recepimento la modulistica comunale.
3. Ai sensi degli artt. 19 e 21 della Legge 7 agosto 1990 n. 241, in caso di trasferimento del titolo sull'immobile per cui si è formato uno degli atti abilitanti all'esecuzione delle opere edilizie di cui agli artt. 2 e 3 del presente regolamento, il subentrante deve darne comunicazione al Comune, servendosi dei moduli allo scopo predisposti.
4. L'atto di voltura del permesso di costruire è rilasciato dall'Amministrazione Comunale entro 30 giorni dalla richiesta o dal ricevimento della documentazione integrativa, mentre la SCIA è da ritenersi volturata dal momento del ricevimento da parte dell'A.C. del modulo all'uopo predisposto, completo in ogni sua parte od allegato richiesto.

PARTE 2. DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

Art. 5 Natura, finalità e ambito di applicazione della Parte Seconda del Regolamento Edilizio

1. La presente parte del Regolamento Edilizio disciplina l'attività edilizia, per le finalità di tutela e riqualificazione dell'organismo urbano, di mantenimento e miglioramento delle condizioni di vivibilità, decoro e igiene della città, perseguendo il miglioramento della qualità, della sicurezza e della sostenibilità degli interventi edilizi.
2. Allo scopo di realizzare quanto enunciato al comma precedente, il Regolamento Edilizio, in conformità alla normativa sovraordinata e al vigente strumento urbanistico, detta prescrizioni complementari in materia di modalità costruttive degli interventi, volte al miglioramento della vivibilità degli spazi e degli edifici pubblici e privati intesi quali insiemi interdipendenti, la cui armonizzazione e cura costituisce un obiettivo primario per il corretto sviluppo urbano.
3. Le presenti disposizioni, per le relative finalità, si applicano a tutti gli interventi edilizi indipendentemente dalla tipologia e classificazione, fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi. La contravvenzione alle specifiche disposizioni e prescrizioni della presente parte del Regolamento Edilizio è soggetta alle disposizioni repressive di cui alla normativa statale e regionale vigenti, nonché di sanzione pecuniaria nei casi specificati all'art. 73 del presente Regolamento.

Art. 6 Contenuti della Parte II del Regolamento Edilizio

1. La presente parte del Regolamento, organizzata secondo la struttura dello schema-tipo allegato all'Intesa e recepito con DGRT 524/18, costituisce disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 2 comma 4 e all'art. 4 comma 1 del Testo Unico dell'edilizia, DPR 380/01, con riguardo a:
 - a. le modalità operative per la progettazione, la valutazione, l'esecuzione e il controllo delle diverse tipologie di intervento edilizio;
 - b. i requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e di vivibilità degli immobili;
 - c. le prescrizioni in materia di decoro urbano ed extra-urbano, 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 i relativi indirizzi della pianificazione comunale.
2. La presente parte del Regolamento si avvale di appositi allegati facenti parte dello stesso R.E. allo scopo di specificare in dettaglio le modalità operative da applicarsi in determinati ambiti, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, lo standard di presentazione delle pratiche edilizie in modalità telematica, delle pratiche edilizie relative alle opere di urbanizzazione, la fornitura di data set, le specifiche riguardanti l'arredo urbano del centro commerciale naturale, progetti di immagine urbana coordinate e simili.

TITOLO I. DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I. SUE, SUAP e organismi consultivi

Art. 7 Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

1. Lo sportello Unico per l'Edilizia (d'ora in poi SUE o Sportello Unico), ai sensi dell'art.5 comma 1bis del DPR 380/2001 s.m.i. e dell'art.132 della LR 65/2014 s.m.i., provvede alla gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi di edilizia residenziale e svolge le relative funzioni di controllo.

Art. 8 Modalità di accettazione e archiviazione delle istanze

1. In caso di presentazione di istanza tramite SUE, il materiale dovrà attenersi allo standard specificato nell'apposito Provvedimento.
2. Nel caso di progetti di opere di urbanizzazione il SUE ha facoltà di richiedere la fornitura dei dati relativi alle opere realizzate in formato digitale allo scopo di implementare la cartografia comunale.
3. Salvo i casi disciplinati per legge e i casi specifici di cui al presente Regolamento, qualora a seguito della richiesta di integrazione documentale su un'istanza di parte, la stessa non sia venga depositata nei modi previsti entro i successivi 60 giorni, si provvederà all'archiviazione d'ufficio dell'istanza originaria o alla sua definizione nei modi stabiliti dalla legge.

Art. 9 Nucleo Tecnico di Valutazione (NTV) con funzione di Commissione Edilizia

1. Al fine di garantire i necessari requisiti di parità di trattamento e trasparenza nell'applicazione della vigente disciplina urbanistica ed edilizia, è istituito, quale organo tecnico consultivo, il Nucleo Tecnico di Valutazione (da ora in avanti NTV) con funzioni di Commissione Edilizia di cui all'art.148 della LR 65/2014 s.m.i.
2. Il Nucleo Tecnico di Valutazione si esprime in merito a:
 - Istanze di permesso a costruire, con esclusione delle istanze in sanatoria e delle richieste di rinnovo e proroga;
 - programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale;
 - ogni istanza/fattispecie che il Responsabile del Procedimento ritenga opportuno sottoporre alla valutazione del Nucleo, anche fra quelle di norma escluse
3. Il parere del Nucleo non è vincolante ai fini della conclusione dell'iter istruttorio dei progetti e non costituisce presunzione da parte del richiedente del rilascio del titolo abilitativo.
4. Il Nucleo Tecnico di Valutazione è formato dal Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Servizi per il Territorio o da un suo delegato, da tre commissari (tra cui il Responsabile del

Procedimento), nominati dal Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il Territorio, tra una delle seguenti categorie professionali: ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti industriali, periti agrari, agronomi e dottori forestali, geologi e avvocati. Tali competenze possono essere reperite anche all'interno dell'organico dell'Ente.

5. Se reperiti esternamente all'Ente, i componenti sono nominati dalla Giunta Comunale su proposta del Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il territorio, previa valutazione dei curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al precedente comma, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità in materia edilizia ed urbanistica.
6. Se reperiti esternamente all'Ente, i commissari incaricati per il periodo in cui svolgono le relative funzioni, non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti in materia edilizia ed urbanistica di competenza dell'ente.
7. Il Nucleo Tecnico di Valutazione delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri che verbalizzano anche in modo distinto le motivazioni del proprio parere. In caso di parità prevale il voto del presidente.
8. Ai componenti del Nucleo Tecnico di Valutazione, se esterni all'ente, è corrisposto un gettone a titolo di rimborso forfettario, il cui importo è equiparato a quello dei consiglieri comunali ed adeguato di conseguenza. La partecipazione alle sedute della commissione dei membri dipendenti di enti pubblici non in quiescenza è assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali delle amministrazioni presso le quali gli stessi prestano servizio e non dà luogo alla corresponsione di alcun gettone.
9. Sono considerati dimissionari quei commissari che, senza giustificato motivo, restino assenti per più di tre sedute consecutive.
10. Il Nucleo Tecnico di Valutazione si riunisce, previa convocazione, ogni qualvolta il responsabile del procedimento lo ritenga opportuno e potrà essere svolta in presenza ed in videoconferenza.
11. Ogni seduta è verbalizzata da un membro del NTV scelto all'uopo.

Art. 10 Commissione Comunale per il Paesaggio (CCP)

1. Per effetto dell'art.153 della LR 65/2014 è istituita la Commissione Comunale per il Paesaggio (CCP).
2. La Commissione di cui al precedente comma si esprime ai fini dell'esercizio della funzione autorizzatoria in materia di vincolo paesaggistico di cui alla parte III del DLgs 42/2004 s.m.i., ovvero dell'espressione del parere ai sensi degli articoli 152 e 153 della LR 65/2014, per accertare e verificare la compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio.
3. La Commissione di cui al presente articolo è formata da tre membri esperti nominati dalla Giunta Comunale, in possesso dei requisiti prescritti dall'art.153, comma 6 della LR 65/2014, che restano in carica cinque anni.
4. Le deliberazioni di nomina dei componenti della Commissione Comunale per il Paesaggio, individuati previo avviso pubblico, sono corredate da curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui all'art.153 della LR 65/2014 s.m.i., nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità in materia paesaggistica.

5. I commissari incaricati per il periodo in cui svolgono le relative funzioni, non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti in materia edilizia, urbanistica e paesaggistica di competenza dell'ente.
6. Ai componenti della Commissione Comunale per il Paesaggio è corrisposto un gettone ai sensi e per gli effetti del comma 8 dell'art. 153 della LR 65/2014.
7. La Commissione Comunale per il Paesaggio delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri che verbalizzano anche in modo distinto le motivazioni del proprio parere.
8. Sono considerati dimissionari quei commissari che, senza giustificato motivo, restino assenti per più di tre sedute consecutive.
9. La Commissione Comunale per il Paesaggio si riunisce, previa convocazione, ogni qualvolta il responsabile del procedimento lo ritenga opportuno e potrà essere svolta in presenza ed in videoconferenza.
10. Ogni seduta è verbalizzata da un membro interno all'Ente.

Art. 11 Modalità di coordinamento con il SUAP

1. Ai sensi dell'articolo 4 DPR 380/2001 s.m.i. e dell'art.132 della LR 65/2014 s.m.i., la gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi di edilizia produttiva compete allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), il quale provvede a comunicare tempestivamente al SUE quanto in suo possesso di pertinenza dello Sportello.

Capo II. Altre procedure ed adempimenti edilizi

Art. 12 Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

1. Lo Sportello Unico provvede al rilascio dei certificati di destinazione urbanistica entro il termine di 30 giorni.
2. L'istanza deve essere avanzata utilizzando lo sportello SUE del Comune e dovrà essere corredata di:
 - a. indicazione degli estremi catastali (foglio, particella);
 - b. estratto di mappa catastale aggiornato con evidenziazione delle particelle;
 - c. pagamento imposta di bollo oppure dichiarazione di esenzione per i casi previsti dalla legge;
 - d. ricevuta di versamento dei "diritti di istruttoria" per l'importo dovuto.
3. L'assenza anche di uno solo dei suddetti elementi comporta l'automatica sospensione dell'istanza, fino ad avvenuta integrazione.

Art. 13 Proroga dei titoli abilitativi

1. Il termine di inizio e di ultimazione dei lavori può essere prorogato solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo e per le fattispecie di cui all'art.15 del DPR 380/2001 s.m.i.. A titolo esemplificativo e non esaustivo non possono essere addotte, quali

motivazioni valide, situazioni di difficoltà economica dell'operatore, ritardi o dinieghi di finanziamenti, contenziosi in corso.

2. La richiesta di proroga dovrà essere presentata prima della scadenza del termine, su apposita modulistica, completa di idonea documentazione, anche fotografica, che attesti la sussistenza delle condizioni per il rilascio e la loro estraneità alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo e comunque ai sensi ed effetti dell'art. 133 della LR 65/2014 e s.m.i..
3. L'istanza sarà valutata entro il termine di 30 giorni.

Art. 14 Cambio di intestazione e volture di titoli abilitativi

1. In caso di trasferimento della proprietà, durante la fase di istruttoria del titolo abilitativo, il nuovo proprietario dovrà darne tempestiva comunicazione al competente ufficio tramite apposita modulistica a firma del nuovo intestatario e del tecnico progettista, allegando copia dell'atto di trasferimento. Il titolo in istruttoria verrà rilasciato quindi ai nuovi proprietari.
2. In caso di trasferimento della proprietà dopo la formazione del titolo, prima dell'inizio dei lavori o durante gli stessi, il nuovo proprietario dovrà richiedere voltura del titolo abilitativo, tramite apposita modulistica a firma del nuovo intestatario e allegando copia dell'atto di trasferimento, nonché della ricevuta di pagamento dei previsti diritti istruttori. L'ufficio provvederà al rilascio di apposita voltura entro 30 giorni dalla richiesta.
3. La voltura consiste esclusivamente nella modifica di intestazione dell'atto amministrativo già esistente e non incide in alcun modo sul contenuto dello stesso che rimane del tutto identico ed invariato.
4. Il rilascio dell'atto di voltura da parte del Comune, non viene effettuato nel caso di titoli assentiti in forma tacita (S.C.I.A., attività edilizia libera, ecc.), dove la voltura opera con la semplice trasmissione al comune di tempestiva comunicazione all'ufficio tecnico su apposita modulistica a firma del nuovo intestatario e del tecnico progettista, dell'avvenuto cambio di intestazione, allegando copia dell'atto di trasferimento.

Art. 15 Pareri presupposti di competenza Commissione Comunale per il Paesaggio

1. Oltre quanto di competenza ai fini del rispetto dei disposti del D.Lgs 42/2004, sono subordinati alla preventiva acquisizione di parere della Commissione Comunale per il Paesaggio le casistiche di interventi individuate dallo strumento urbanistico vigente.
2. La richiesta di parere, predisposta utilizzando lo sportello SUE, completa degli elaborati previsti dalla stessa, dovrà essere corredata da una relazione che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi come previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.
3. La richiesta di parere può essere avanzata dal proprietario o da chiunque abilitato a presentare il successivo titolo edilizio, corredata da un progetto redatto da tecnico abilitato all'esercizio della professione.
4. Il rilascio del parere dovrà avvenire entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Il procedimento può essere interrotto entro 30 giorni dalla domanda per la motivata richiesta di documenti o modifiche, che devono essere prodotti nei successivi 15 giorni per completare la pratica, decorsi i quali la pratica si intende archiviata d'ufficio.

Art. 16 Interventi da eseguirsi con urgenza

1. In caso di immediato pericolo, fatti salvi i casi per i quali sia emessa dall'autorità competente specifica ordinanza, il proprietario o comunque gli aventi titolo, dovranno dare immediata esecuzione agli interventi necessari alla sola eliminazione del pericolo in atto.
2. Di tale attività dovrà essere data immediata comunicazione allo Sportello Unico tramite apposito modulo e presentare nel termine massimo di 15 giorni idonea richiesta di titolo abilitativo, fatte salve ulteriori e più stringenti tempistiche stabilite per legge (a titolo esemplificativo e non esaustivo, art. 61 del D.P.R. 380/2001, art. 27 del D.Lgs 42/2004, etc..).

Art. 17 Modalità di espletamento del diritto di accesso agli atti di natura edilizia

1. Presso il SUE è possibile espletare il diritto di accesso agli atti amministrativi di natura edilizia, nel rispetto di quanto previsto dalle norme vigenti.

TITOLO II. DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I. Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. 18 Modalità di comunicazione di inizio dei lavori

1. Il titolare di permesso di costruire deve dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori, fornendo i riferimenti dell'impresa esecutrice, del Direttore dei Lavori, del Responsabile per la sicurezza e di tutti gli altri soggetti necessari, come da modulistica unica regionale.

Art. 19 Modalità di comunicazione di fine dei lavori

1. L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del permesso di costruire o della SCIA, contestualmente all'attestazione della conformità dell'opera al progetto contenuto nel permesso di costruire o nella SCIA, o nelle varianti ad essa. A seguito di tale comunicazione il titolo edilizio estingue la propria efficacia e non può più costituire presupposto per qualsiasi ulteriore opera o variante.
2. Quando non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori entro il periodo di validità dei titoli abilitativi in conseguenza dell'inizio lavori, le opere si considerano comunque in corso fino alla decorrenza dei termini suddetti e ciascuno dei soggetti interessati all'esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dalla vigente normativa.

Art. 20 Servitù pubbliche

1. L'Amministrazione comunale ha la facoltà, a propria cura e spese e previo avviso agli interessati, di applicare sui prospetti degli edifici privati dispositivi di pubblica utilità quali:
 - tabelle indicanti il nome di vie od altri spazi pubblici;
 - numeri civici;
 - lapidi e fregi decorativi commemorativi di personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
 - cartelli indicatori stradali e relativi alla sicurezza pubblica;
 - cartelli indicatori di luoghi pubblici (musei, giardini, uffici, ecc.);
 - piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento;
 - dispositivi indicatori di individuazione della rete di pubblico servizio;
 - tubazioni e terminali reti di pubblico servizio (pubblica illuminazione etc.);
 - dispositivi di sicurezza di pubblica utilità;
 - quant'altro di pubblica utilità.
2. I proprietari dell'immobile sul cui edificio sono apposte le fattispecie di cui sopra, non possono né rimuoverle, né sottrarle alla pubblica vista e ne hanno l'obbligo della conservazione, del mantenimento e dell'immediato ripristino qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi.
3. Qualora durante l'esecuzione di lavori da parte dei privati si renda necessaria la temporanea rimozione dei dispositivi di cui sopra, il proprietario dell'immobile o l'avente titolo dovrà ripristinarli a propria cura e spesa e darne tempestiva comunicazione allo Sportello Unico, il quale, sentiti i servizi competenti potrà dare specifiche prescrizioni.

Art. 21 Autorizzazione all'occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico per opere edili

1. Nel caso si renda necessario occupare il suolo o il sottosuolo pubblico, l'interessato dovrà fare richiesta di apposita Autorizzazione indirizzata al Servizio Lavori Pubblici.
2. L'Autorizzazione comunale potrà essere rilasciata, fatta salva ogni altra disposizione regolamentare, quando non ne derivi pregiudizio al decoro della zona ed all'igiene e purché lo consentano le esigenze della viabilità.
3. Il proprietario o comunque l'avente titolo dovrà presentare preventiva richiesta di Autorizzazione su apposita modulistica completa in ogni sua parte e dei necessari allegati.
4. Le modalità, procedure e relativa disciplina sono contenute nell'apposito regolamento di occupazione di suolo pubblico pubblicato sul sito web istituzionale dell'Ente.
5. Resta inteso che se necessaria, dovrà essere presentata la relativa pratica edilizia tramite lo sportello SUE.

Art. 22 Rinvenimento di opere di interesse archeologico, storico, artistico

1. Chi scopre fortuitamente cose immobili o mobili di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico ecc.), oltre alle denunce ai sensi della normativa vigente in materia, ne fa denuncia entro ventiquattro ore anche allo Sportello Unico dell'Edilizia.

2. Se il ritrovamento ha luogo nell'ambito di opere realizzate in forza di un titolo abilitativo, lo stesso si considera sospeso.
3. La scoperta fortuita nell'ambito di un cantiere di opere di interesse archeologico, storico, artistico è condizione per l'eventuale richiesta di proroga di titoli abilitativi.

Capo II. Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 23 Principi organizzativi generali relativi all'esecuzione dei lavori

1. Nei cantieri dove si eseguono opere edilizie di qualsiasi natura ed entità, oltre a quanto disposto dalle normative vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, devono essere osservate tutte le cautele atte ad attenuare quanto più è possibile i disagi che terzi potrebbero risentire dall'attività edilizia in corso. I cantieri dovranno rispettare rigorosamente ogni norma di settore in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro anche riguardo alla pubblica incolumità.
2. Oltre a quanto disposto dalle normative vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, in particolare circa l'obbligo di confinamento dell'area di cantiere durante tutto l'arco di tempo interessato dalla presenza di lavorazioni, all'interno del centro storico di San Gimignano e nei centri minori potranno essere prescritte misure specifiche al fine di tutelare l'immagine urbana.
3. L'installazione del cantiere non potrà comportare modifiche alla circolazione stradale pubblica sia carrabile, che pedonale o ciclabile, fatta salva l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni da parte delle competenti strutture comunali.
4. Per le finalità di tutela dell'incolumità pubblica e privata e del decoro urbano, nei casi di prolungata interruzione delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, il cantiere, ancorché inattivo, deve essere opportunamente custodito, monitorato e deve essere posta ogni cura per mantenere in corretto stato manutentivo gli approntamenti, le recinzioni, gli accessi, nonché le opere già realizzate ed incompiute. A tale scopo: le recinzioni e gli approntamenti di cantiere potranno permanere come realizzati per un periodo non superiore a 18 mesi a partire dal fermo del cantiere; oltre il suddetto termine, l'area di cantiere dovrà essere delimitata da nuove opere di confinamento e di inibizione dell'accesso dagli spazi pubblici, con l'utilizzo di materiali e soluzioni rispettosi dei principi di decoro e di tutela dell'immagine urbana.
5. Il mancato rispetto delle disposizioni di cui ai commi precedenti, saranno segnalati agli enti competenti in materia di sicurezza.
6. Qualora durante le operazioni edili i punti luce della rete di pubblica illuminazione restino chiusi dentro un'area di cantiere, il titolare della pratica edilizia, deve comunque garantire, con apposito impianto, l'illuminazione delle aree pubbliche per tutto il periodo di disattivazione dei corpi illuminanti dell'impianto di pubblica illuminazione esistente.

Art. 24 Cartello di cantiere

1. Il cantiere deve essere provvisto di un cartello di materiale resistente alle intemperie, decoroso e ben visibile all'esterno, con l'indicazione:

- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione e degli estremi dell'atto abilitativo;
- del nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo;
- del nominativo del progettista; del nominativo del direttore dei lavori;
- del nominativo dell'esecutore dei lavori;
- del nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- del nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- del nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- del nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- gli estremi della Notifica preliminare di cui al D.Lgs 81/2008, quando dovuta;
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti; di uno o più recapiti da contattare in caso di emergenza.

Art. 25 Manomissioni di suolo e impianti pubblici per cantieri edili

1. Nel caso di interventi edilizi che comportino la manomissione di vie e spazi pubblici, l'esecutore o comunque l'avente titolo dovrà presentare preventiva richiesta di Concessione e dell'autorizzazione alla manomissione del suolo all'Ufficio Tributi, secondo quanto previsto dal "Regolamento per la disciplina del canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico e di esposizione pubblicitaria";
2. Tale concessione o autorizzazione non sosistuisce gli eventuali titoli/pareri presupposti all'esecuzione delle opere di manomissione stesse o afferenti l'opera per le quali tali manomissioni sono necessarie; tali ulteriori istanze dovranno essere presentate tramite lo sportello SUE.

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

Capo I. Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 26 Requisiti generali degli edifici

1. Nella progettazione e nella realizzazione di nuovi edifici, nonché negli interventi che riguardano il patrimonio edilizio esistente, dovranno essere adottate le migliori soluzioni progettuali consentite in termini spaziali e tecnici, ai fini del perseguimento della qualità abitativa e della riduzione degli impatti energetici e ambientali derivanti dall'uso del patrimonio edilizio.
2. Ogni edificio dovrà essere progettato utilizzando soluzioni che rendano il più semplice ed economico possibile la sua adattabilità a persone con ridotte capacità motoria e sensoriale.
3. Ogni edificio deve essere fornito di energia elettrica, acqua potabile, impianto di riscaldamento e impianto di smaltimento dei reflui fognari.
4. Nel caso di progetti di nuova costruzione o di ristrutturazione complessiva di edifici residenziali superiori a n.6 unità dovranno essere reperiti spazi condominiali atti a migliorare i servizi di raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.
5. La progettazione degli impianti dovrà essere quanto più possibile architettonicamente integrata.

Art. 27 Distanze minime tra edifici e dai confini

1. La definizione di "distanza" è definita ai sensi della normativa regionale vigente.
2. Le distanze minime di cui al presente articolo, oltre alle specifiche fornite dalle normative vigenti, dovranno rispettare le seguenti indicazioni in materia di distanze:
 - a. Per i nuovi edifici ogni parete finestrata deve avere dinanzi una distanza libera di almeno ml 10,00. Tale distanza va rispettata tra costruzioni che si fronteggiano anche solo in parte, ma non quando le costruzioni, pur trovandosi sui lati opposti del confine, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante. Non sono considerate pareti finestrate le pareti con sole "luci" come definite dal Codice Civile.
 - b. Ai fini del rispetto di quanto sopra, si precisa che due pareti si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle due pareti incontra la parete opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esista tale condizione.
 - c. Le distanze tra costruzioni nelle diverse zone territoriali omogenee di cui al D.M. 02.04.1968, n. 1444, sono quelle ivi stabilite, oltreché dagli atti di governo del territorio e dai piani attuativi nel rispetto delle norme del Codice Civile. Sono fatte salve norme più restrittive dettate da leggi dello Stato o della Regione. Restano ferme le deroghe di cui all'art. 140 della LR 65/2014 e s.m.i..

3. Salvo diverse disposizioni contenute negli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero negli atti di governo del territorio o altra normativa sovraordinata, la disciplina delle distanze non si applica nei seguenti casi:
 - a. manufatti e impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, ecc.);
 - b. strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il servizio del trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche);
 - c. manufatti completamente interrati, i quali possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
 - d. pensiline e box prefabbricati al servizio di strutture di arredo stradale;
 - e. muri di recinzione con altezza inferiore a 3,00 ml ai sensi del Codice Civile;
 - f. pergolati, tendoni, strutture temporanee;
 - g. opere di coibentazione termica degli edifici strettamente funzionali al risparmio energetico;
 - h. realizzazione di ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche impianti tecnologici di modesta entità al servizio dei fabbricati esistenti (es: box antincendio, gruppo di spinta, ecc.); scale di sicurezza esterne quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti.

Art. 28 Requisiti dimensionali e generali dei vani abitabili per i nuovi edifici residenziali

1. Ai fini del presente regolamento si definiscono locali residenziali quelli che includono tutti gli ambienti destinati all'abitazione e quelli che vi si possono equiparare, ivi compresi quelli per attività turistico-ricettive, quali alberghi, pensioni, agriturismo, etc.
2. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, i locali afferenti gli edifici di cui sopra sono così classificati:

Locali principali:

- i locali principali di abitazione, ovvero quelli in cui si svolge la vita, la presenza e l'attività domestica delle persone, quali il soggiorno, la sala da pranzo, la cucina, la camera da letto, lo studio d'abitazione.

Locali accessori:

- ingressi, disimpegni, corridoi, ripostigli, lavanderie private, guardaroba, scale, cantine, garage, servizi igienici.

3. Le caratteristiche dei **locali principali** sono le seguenti:
 - a. *Altezze:* L'altezza utile (minima e/o media) viene definita dalla normativa regionale vigente. In questa sede si precisa che per intradosso di solai in legno a vista, si intende l'intradosso della piccola orditura (travetti).
 - Altezza utile media dei locali d'abitazione 2,70 metri, comunque con altezza minima non inferiore a 2,40 metri.
 - L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere inferiore a 2,20 metri; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito

dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, se i soppalchi sono destinati alla permanenza di persone.

b. *Superficie minima dei locali principali:* La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni di legge, così come il dimensionamento minimo dei singoli vani. Per i seguenti locali, salvo diverse disposizioni di legge, devono essere comunque rispettate le seguenti dimensioni minime:

- il locale soggiorno deve avere una superficie di almeno 14 mq;
- la cucina deve avere superficie di almeno 9 m;
- il punto cottura deve avere una superficie di almeno 4 mq; questo deve essere adiacente al soggiorno e, se sprovvisto di finestra, la comunicazione deve essere assicurata da un'apertura senza infissi di almeno 4 mq ;
- il locale soggiorno comprensivo del punto cottura deve avere superficie di almeno 18 mq;
- la camera singola deve avere superficie minima di almeno mq 9,00;
- la camera doppia deve avere una superficie minima di almeno mq 14,00;
- i locali principali d'abitazione non possono avere larghezza inferiore a m. 2,00;
- L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 mq. e non inferiore a 38 mq., se per due persone;
- la superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato. I soppalchi devono essere dotati di parapetti.

c. *Illuminazione e aerazione naturale:* I locali destinati alla permanenza di persone, che fruiscono di aerazione naturale devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

- Rapporto aero-illuminante pari a 1/8 della superficie utile del locale sotteso, direttamente comunicante con l'esterno;
- Non possono essere comprese nel rapporto aero-illuminante le superfici trasparenti delle porte al di sotto di cm 80 dal pavimento;
- La superficie dei soppalchi disciplinati dal presente articolo, non concorre al calcolo delle superfici aeroilluminanti per il locale sotteso.
- Le componenti finestrate dell'involucro esterno - verticale e orizzontale - devono essere dimensionate e disposte in modo da permettere l'adeguata illuminazione, nonché la corretta aerazione degli spazi sottesi;
- Le componenti finestrate dell'involucro esterno - verticale e orizzontale - degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento;
- Per i locali abitabili posti al piano terra prospicienti spazi pubblici o d'uso pubblico, dovrà essere evitata l'introspezione;
- I locali destinati alla permanenza di persone, che fruiscono di aerazione naturale devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili;
- Qualora il progetto preveda la realizzazione di pozzi di luce, lucernari, abbaini o finestre a tetto, nonché finestre del tipo "grigliato" o a "salto di gatto", la superficie

deve essere computata, ai fini dell'aerazione ed illuminazione, al 50% dell'effettiva dimensione.

- d. *Aerazione forzata*: I locali principali destinati ad abitazione devono comunque essere dotati dei requisiti di aerazione naturale di cui alla lettera precedente. L'aerazione forzata è da intendersi esclusivamente quale elemento aggiuntivo opzionale.
4. Le caratteristiche dei **locali accessori** sono le seguenti:
- a. *Altezze*: L'altezza utile (minima e/o media) viene definita dalla normativa regionale vigente. In questa sede si precisa che per intradosso di solai in legno a vista, si intende l'intradosso della piccola orditura (travetti).
- Altezza utile media dei locali d'abitazione 2,40 metri, comunque con altezza minima non inferiore a 2,00 metri;
 - L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere inferiore a metri 2,20; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, se i soppalchi sono destinati alla permanenza di persone.
- b. *Superficie minima dei locali accessori*: La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni di legge, così come il dimensionamento minimo dei singoli vani. Per i seguenti locali, salvo diverse disposizioni di legge, devono essere comunque rispettate le seguenti dimensioni minime:
- i bagni devono avere superficie non inferiore a 2,00 mq con lato minimo non inferiore a 1,20 m e disposizione tale da consentire un agevole utilizzo degli impianti igienici previsti dal D.M. 05/07/1975.
 - i bagni all'interno degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali principali.
 - la superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato. I soppalchi devono essere dotati di parapetti.
- c. *Illuminazione e aerazione*: i locali accessori devono essere progettati e realizzati in modo che ognuno abbia in tutte le stagioni illuminazione e aerazione adeguate alla sua destinazione. L'aerazione e l'illuminazione sono di norma naturali. Possono comunque avere aerazione e illuminazione artificiali, con sistemi permanenti adeguati alla destinazione i locali accessori e di servizio che comunque devono essere progettati e realizzati in modo che l'aria viziata sia evacuata a tutela del benessere delle persone. I locali bagno non provvisti di apertura finestrata devono essere dotati di congruo sistema di aspirazione meccanica, con risalita ed espulsione preferibilmente sulla copertura del fabbricato. L'aerazione artificiale può essere assicurata con condotto indipendente per ogni locale servito, dotato di elettroaspiratore con accensione automatica oppure con impianto di climatizzazione centralizzato.

Negli edifici con più di tre piani l'aspirazione deve essere ottimizzata utilizzando condotti collettivi ramificati atti a minimizzare gli sbocchi in copertura. Tali condotti devono essere dotati di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua, con sbocco sul tetto.

- Non possono essere comprese nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte al di sotto di cm 80 dal pavimento.

Art. 29 Requisiti dimensionali e generali dei fabbricati e dei locali adibiti ad attività diverse dalla residenza, di nuova edificazione

1. Sono oggetto dei presenti indirizzi tecnici tutti gli edifici, locali, diversi dalla residenza, 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, così come definiti dalle categorie funzionali di cui alla normativa regionale vigente. Per quanto non espressamente specificato, si rinvia alle vigenti normative in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.
 - a. Viene fatto salvo quanto prescritto dalle norme circa il superamento delle barriere architettoniche;
 - b. Per gli ambienti di lavoro destinati alla produzione e manipolazione di alimenti e bevande si richiamano, inoltre, le specifiche norme di igiene ed in particolare la deliberazione del C.R. n.273 del 28/6/1994 "Regolamento locale "tipo" di igiene in materia di alimenti e bevande, in attuazione dell'art. 5 della L.R. 17 ottobre 1983, n. 69 come modificata con L.R.14 aprile 1990, n. 48";
 - c. Gli indirizzi tecnici di cui al presente articolo si applicano a tutte le nuove costruzioni e agli ampliamenti;
 - d. Resta inteso che le presenti disposizioni si adeguano contestualmente alle modifiche normative di settore, successive all'approvazione del presente Regolamento, quando contrastanti o più restrittive;
2. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, i locali afferenti gli edifici di cui sopra sono così classificati:
 - a. **Locali di categoria 1:**
 - Laboratori e locali adibiti ad attività lavorativa (ambienti a destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale, produttivo o di servizio non ricompresi nei locali di cui alla categoria 2);
 - Archivi e magazzini con permanenza di addetti (locali destinati a permanenza di merci e materiali vari, utilizzati nello svolgimento di servizi logistici, commerciali o altro, dove sia prevista la permanenza di addetti).
 - b. **Locali di categoria 2:**
 - Uffici di tipo amministrativo e direzionale
 - Studi professionali
 - Sale lettura, sale riunioni, ludiche, di esposizione
 - Ambulatori aziendali/camera di medicazione.
 - Ambienti di ristorazione, refettori
 - Locali di riposo
 - c. **Locali di categoria 3:**
 - Spogliatoi
 - Servizi igienici - WC

- Docce
 - Disimpegni
 - Archivi e magazzini senza permanenza di addetti, depositi (luoghi destinati a raccogliere e custodire oggetti o merci per convenienza mercantile)
3. Le caratteristiche dei locali di categoria 1 sono le seguenti:
- a. *Altezze*: 3 metri, fatto salvo quanto previsto da normative specifiche o regolamenti locali. Per locali con copertura inclinata o variabile, l'altezza minima 2,40 metri per ottenere altezza media di 3 metri.
 - b. *Superficie minima* dei locali: 9 mq.
 - la superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato. I soppalchi devono essere dotati di parapetti.
 - c. *Illuminazione naturale*:
 - 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie utile del locale è inferiore a 100 mq.
 - 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq 100 e 1000;
 - 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 100, se la superficie del locale è superiore a mq 1000;
 - il 50% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernari;
 - il 25% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna;
 - Non possono essere comprese nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte al di sotto di cm 80 dal pavimento.
 - La superficie dei soppalchi come disciplinata dal presente articolo comunque concorre alla determinazione della superficie aeroilluminante.
 - d. *Aerazione naturale*:
 - 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a 100 mq;
 - 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 mq, se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq;
 - 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di 62,5 mq, se la superficie del locale è superiore a 1000 mq.
 - Le porte e i portoni, comunicanti direttamente con l'esterno, possono essere compresi nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere un massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria.
 - Per i piccoli fondi commerciali sino a mq 100 di superficie utile le porte possono costituire il totale della superficie apribile.
 - e. *Aerazione forzata*: L'impianto di aerazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'aerazione naturale. Qualora il processo produttivo, per le proprie caratteristiche tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente, o in caso di ambienti facenti parte di strutture con particolari esigenze di sicurezza (es. istituti bancari), può essere fatto ricorso all' aerazione forzata. I flussi di aerazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno. Dove si preveda un sistema di ricambio d'aria forzato:

- l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339;
 - devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente riscaldata e umidificata.
- f. *Illuminazione e aerazione dei locali di esposizione e vendita aperti al pubblico:* Nei locali aperti al pubblico e destinati ad esposizione e vendita, su parere dell'Azienda USL competente per territorio, possono essere autorizzate aree sprovviste di illuminazione e aerazione naturali, purché vengano installati idonei sistemi di ricambio d'aria come previsto dagli standards indicati nelle norme UNI di riferimento. Le caratteristiche dei locali di categoria 2 sono le seguenti:
- g. *Altezze:* 2,70 metri, fatto salvo quanto previsto da normative specifiche o regolamenti locali. Per locali con copertura inclinata o variabile, l'altezza minima 2,20 metri. Eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere esclusivamente utilizzati come ripostigli o di servizio, adeguatamente separati dai locali principali.
- h. *Superficie minima dei locali:*
- uffici, studi professionali 5 mq per addetto, con una s.u. minima di mq 9;
 - ambulatori aziendali, camera di medicazione (quando previsti) s.u. minima mq 9;
 - sale mensa, refettori, locali di riposo (quando previsti) mq 1,5 per utilizzatore per turno, con s.u. minima di mq 9.
 - la superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato. I soppalchi devono essere dotati di parapetti.
- Illuminazione naturale:*
- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie utile del locale è inferiore a 100 mq.
 - 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq 100 e 1000;
 - il 50% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernari;
 - il 25% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna;
 - Non possono essere comprese nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte al di sotto di cm 80 dal pavimento.
 - La superficie dei soppalchi come disciplinata dal presente articolo comunque concorre alla determinazione della superficie aeroilluminante.
- Aerazione naturale:*
- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a 100 mq;
 - 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 mq, se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq;
 - 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di 62,5 mq, se la superficie del locale è superiore a 1000 mq.
 - Le porte e i portoni, comunicanti direttamente con l'esterno, possono essere compresi nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere un massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria.
- Aerazione forzata: L'impianto di aerazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'aerazione naturale. Qualora il processo produttivo, per le proprie

caratteristiche tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente, o in caso di ambienti facenti parte di strutture con particolari esigenze di sicurezza (es. istituti bancari), può essere fatto ricorso alla aerazione forzata. I flussi di aerazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno. Dove si preveda un sistema di ricambio d'aria forzato:

- l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339
- devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente riscaldata e umidificata.

4. Le caratteristiche dei locali di categoria 3 sono le seguenti:

a. *Altezze:* 2,40 metri, fatto salvo quanto previsto da normative specifiche o regolamenti locali. Per locali con copertura inclinata o variabile, l'altezza minima 2,00 metri. Eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere esclusivamente utilizzati come ripostigli o di servizio, adeguatamente separati dai locali principali.

b. *Superficie minima dei locali:*

- Spogliatoi (quando previsti): mq 1,2 per addetto per turno, con lato minimo di m 1,2 e s.u. minima di mq 4;
- Servizio igienico: la superficie in pianta del locale W.C. con lavabo deve essere almeno mq 2; nel caso che il lavabo sia posto nell'antibagno, la superficie del locale W.C. può essere ridotta fino a 1 mq con lato minimo comunque non inferiore a m 0,9. Il disimpegno con lavabo (antibagno) deve avere superficie minima di mq 1,5.
- Per i locali di categoria 3, accessori ad ambienti la cui destinazione d'uso prevede la produzione e manipolazione di alimenti e bevande, è fatto salvo quanto previsto dalla deliberazione del C.R. n.273 del 28/6/1994 "Regolamento locale "tipo" di igiene in materia di alimenti e bevande, in attuazione dell'art.5 della L.R. 17 ottobre 1983, n.69 come modificata con L.R.14 aprile 1990, n.48".
- I servizi igienici e/o docce non devono avere accesso dai locali di categoria 1 e 2, se non attraverso disimpegno, corridoio o antibagno.
- La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato. I soppalchi devono essere dotati di parapetti.

c. *Illuminazione naturale:*

I locali di categoria 3 possono essere privi di illuminazione naturale

d. *Aerazione naturale:*

Fatte salve eventuali norme specifiche, i locali di categoria 3, possono essere privi di aerazione naturale ad esclusione di servizi igienici.

e. *Aerazione forzata:* L'impianto di aerazione forzata può intendersi sostitutivo dell'aerazione naturale.

5. Gli immobili che vengono realizzati per essere adibiti a funzioni per le quali siano in vigore normative specifiche (scuole, alberghi, ospedali, impianti sportivi, luoghi di lavoro, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità a dette specifiche normative. Nei confronti di detti luoghi, le prescrizioni del presente regolamento si applicano limitatamente alle disposizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente.

6. Ulteriori parametri:

- a. Per i locali interrati o seminterrati può essere concessa deroga al divieto di utilizzo per lo svolgimento di attività lavorativa, se sussistono tutte le seguenti condizioni, ciascuna di per sé vincolante:
- a.1) altezza interna utile, illuminazione ed areazione naturali secondo i parametri dei locali fuori terra di pari categoria;
 - a.2) attività lavorativa non ricompresa tra quelle di cui all'art. 33 del D.Lgs. 81/2008 e smi e/o comunque comportante l'utilizzo di sostanze nocive;
 - a.3) pavimento separato dal suolo mediante una delle seguenti soluzioni:
 - a.3).1. un piano sottostante cantinato;
 - a.3).2. un vespaio ventilato;
 - a.3).3. impiego di idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo e la spinta del terreno;
 - a.4) pareti contro terra rese libere dal terreno circostante tramite una delle seguenti soluzioni:
 - a.4).1. realizzazione di intercapedine ventilata ispezionabile, la cui larghezza sia maggiore di cm 60 e non superiore a 120 cm e la cui profondità sia di almeno cm 15 al di sotto dell'interrato stesso, ove possano sfociare le eventuali aperture aeranti del vespaio;
 - a.4).2. impiego di idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo e la spinta del terreno;
 - a.5) realizzazione di almeno una uscita con rampa di esodo nel piano di campagna.

Art. 30 Requisiti dimensionali e generali dei vani abitabili, per gli edifici residenziali esistenti

1. Il recupero del patrimonio edilizio nel rispetto dei valori storici, architettonici, tipologici e distributivi costituisce rilevante interesse pubblico. Il rispetto di questi valori prevale su quello dei requisiti geometrici prescritti per i nuovi edifici, pertanto nel recupero del patrimonio edilizio esistente si può derogare ai requisiti geometrici prescritti per i nuovi edifici dall'art. 28. Nei limiti di cui al successivo comma 3, si può derogare alle norme che fissano:
 - a. l'altezza utile minima e altezza utile media dei locali d'abitazione;
 - b. il rapporto tra superficie finestrata e superficie del vano interessato;
 - c. l'area o il volume minimo dei locali d'abitazione.
2. Indipendentemente dalla procedura autorizzatoria, le deroghe sono ammesse a condizione che un progetto firmato da un tecnico abilitato, presenti un'adeguata analisi dell'organismo edilizio, offra soluzioni idonee all'uso proposto, non peggiorative della situazione originaria, e dichiari l'impossibilità di soddisfare i requisiti prescritti ai nuovi edifici senza nuocere ai valori storici, architettonici, tipologici e distributivi dell'edificio o di sue parti significative.
3. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, i locali afferenti gli edifici di cui sopra fanno riferimento alle classificazioni enunciate all'art. 28.
4. In ogni caso vanno rispettati i seguenti valori minimi per gli edifici residenziali:
 - altezza utile minima interna non inferiore a ml. 2,00 misurata all'intradosso della piccola orditura (travetti);

- altezza utile media dei locali principali non inferiore a ml. 2,40 intesa come semisomma dell'altezza minima e massima del locale, misurata come al punto precedente;
 - altezza utile media dei locali accessori non inferiore a ml. 2,20 intesa come semisomma dell'altezza minima e massima del locale, misurata come ai punti precedenti;
 - la superficie finestrata apribile può essere inferiore a 1/8, ma non a 1/14 della superficie del pavimento.
 - Qualora il progetto preveda la realizzazione di pozzi di luce, lucernari, abbaini o finestre a tetto, nonché finestre del tipo “grigliato” o a “salto di gatto”, la superficie deve essere computata, ai fini dell'aerazione ed illuminazione, al 50% dell'effettiva dimensione.
 - area netta del pavimento non inferiore a mq. 12,00 riferito ai vani destinati a camera per due persone e a soggiorno (mq. 14,00 se comprensivo di punto cottura) e non inferiore a mq. 9,00 per le camere singole.
5. Ai sensi dell'art. 138 c. 4 della L.R. Toscana 65/2014, le deroghe di cui sopra sono concesse previo parere favorevole dell'azienda unità sanitaria locale (AUSL) competente.
 6. Nei casi in cui si intervenga su locali esistenti, comunque legittimi, le caratteristiche dimensionali dell'unità immobiliare interessata, i relativi parametri igienico-sanitari e dimensionali esistenti potranno mantenersi tali, purché l'intervento non comporti soluzioni peggiorative e mutamenti della destinazione d'uso.
 7. Nei casi residuali non individuati dalle categorie di intervento così come definite dagli strumenti urbanistici vigenti, esclusivamente per comprovata necessità, è consentito l'abbassamento del solaio di calpestio al piano terra per un massimo di cm.30 esclusivamente purché finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie e di salubrità degli ambienti, e a condizione che vengano mantenute inalterate le altezze esterne.
 8. Limitatamente agli interventi che ricadono entro il perimetro del centro storico di San Gimignano e dei centri storici minori, comunque assimilati alle zone omogenee A ai sensi del D.M. 1444/68, è ammissibile realizzare non più di una finestra a tetto per ogni falda ai fini dell'aerazione e illuminazione dei locali sottostanti di qualsivoglia natura.
 9. È vietato realizzare terrazze a tasca e nuovi abbaini negli edifici esistenti;
 10. Per i locali coperti a volte e con soffitti centinati o inclinati, si assumerà la media fra quella del piano di imposta e quella del piano dell'intradosso.

Art. 31 Requisiti dimensionali e generali dei fabbricati e dei locali adibiti ad attività diverse dalla residenza

1. Gli indirizzi tecnici di cui all'art. 29 del presente regolamento possono essere derogati in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, quali restauri, ristrutturazioni, variazioni di destinazione d'uso, inizi di attività in fabbricati esistenti o interventi nei centri storici, su parere dell'Azienda USL competente per territorio, quando ne risulti un miglioramento delle condizioni igieniche e di sicurezza o comunque il rispetto della

normativa vigente in materia. Tali interventi dovranno comunque mantenere dei criteri minimi inderogabili, definiti dal presente articolo.

2. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, si fa riferimento alle categorie dei locali di cui al comma 2 dell'art. 29 del presente regolamento.
3. Le caratteristiche dei locali di categoria 1 sono le seguenti:
 - a. *Altezze*: limitatamente ai locali da destinare ad attività artigianali del settore alimentare, direzionali e di servizio, commerciali, 2,70 metri fatto salvo quanto previsto da normative specifiche o regolamenti locali. Per locali con copertura inclinata o variabile, l'altezza minima 2,20 metri.
 - b. *Superficie minima dei locali*: 9 mq.
 - la superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato. I soppalchi devono essere dotati di parapetti.
 - c. *Aerazione naturale*: per i piccoli fondi commerciali sino a mq 100 di superficie utile le porte possono costituire il totale della superficie apribile.
 - d. *Aerazione forzata*: L'impianto di aerazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'aerazione naturale.
 - e. *Illuminazione e aerazione dei locali di esposizione e vendita aperti al pubblico*:
 - Nei locali aperti al pubblico e destinati ad esposizione e vendita, su parere dell'Azienda USL competente per territorio, possono essere autorizzate aree sprovviste di illuminazione e aerazione naturali, purché vengano installati idonei sistemi di aerazione e illuminazione artificiali.
4. Le caratteristiche dei locali di categoria 2 sono le seguenti:
 - a. *Altezze*: limitatamente ai locali da destinare ad attività artigianali del settore alimentare, direzionali e di servizio, commerciali, 2,70 metri fatto salvo quanto previsto da normative specifiche o regolamenti locali. Per locali con copertura inclinata o variabile, l'altezza minima 2,20 metri.
 - b. *Superficie minima dei locali*: 9 mq.
 - la superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato. I soppalchi devono essere dotati di parapetti.
 - b. *Aerazione naturale* le porte e i portoni, comunicanti direttamente con l'esterno, possono essere compresi nel computo delle superfici apribili.
 - c. *Aerazione forzata*: L'impianto di aerazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'aerazione naturale
5. Le caratteristiche dei locali di categoria 3 sono le seguenti:
 - a. *Altezze*: massimo 2,20 metri, fatto salvo quanto previsto da normative specifiche o regolamenti locali. Per locali con copertura inclinata o variabile, l'altezza minima 2,00 metri. Eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere esclusivamente utilizzati come ripostigli o di servizio, adeguatamente separati dai locali principali.
 - b. *Superficie minima dei locali*:
 - i. la superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato. I soppalchi devono essere dotati di parapetti.
 - ii. I servizi igienici e/o docce non devono avere accesso dai locali di categoria 1 e 2, se non attraverso disimpegno, corridoio o antibagno;

- c. Illuminazione naturale: I locali di categoria 3 possono essere privi di illuminazione naturale.
 - d. Aerazione naturale: Fatte salve eventuali norme specifiche, i locali di categoria 3, possono essere privi di aerazione naturale ad esclusione di servizi igienici;
 - e. Aerazione forzata: L'impianto di aerazione forzata può intendersi sostitutivo dell'aerazione naturale.
6. Gli immobili esistenti che vengono trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali siano in vigore normative specifiche (scuole, alberghi, ospedali, impianti sportivi, luoghi di lavoro, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità a dette specifiche normative. Nei confronti di detti luoghi, le prescrizioni del presente regolamento si applicano limitatamente alle disposizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente.

Art. 32 Scale di accesso alle abitazioni, comuni a più unità abitative

1. I nuovi vani scala comuni a più unità abitative devono essere provvisti di illuminazione e di ventilazione naturale con un rapporto minimo non inferiore ad 1/14 tra superficie vetrata apribile e superficie del vano scala.
2. I vani scala chiusi, ancorché illuminati dall'esterno, comuni a più unità immobiliari, posti all'interno di edifici condominiali, non concorrono al calcolo dei rapporti aeroilluminanti dei vani abitazione che eventualmente vi si affacciano tramite aperture dirette.
3. Le scale di accesso (intese quali spazi distributivi comuni di un edificio serventi i vari appartamenti) alle unità immobiliari di nuova edificazione devono avere rampe con dimensione in larghezza proporzionata ai flussi di persone comuni alle rampe suddette, con larghezza minima di 120 cm per le rampe di accesso comuni a più unità immobiliari e cm 100 per le rampe di accesso esclusive. Il rapporto dato dalla somma del doppio dell'alzata con la pedata deve essere compresa tra 62 e 64 cm. ($2a+p=62-64$ cm); stesso criterio per il dimensionamento dei pianerottoli.
4. Gli edifici ad uso residenziale, multipiano (es. linea, blocco, etc..), dovranno essere progettati in moduli tali da avere scale continue dalla base alla sommità, in numero tale che per ogni 350 mq di superficie coperta si abbia almeno un vano scala. Qualora la superficie superi i mq 350 ma sia inferiore a mq 500, potrà eseguirsi ancora una scala unica purché la sua larghezza non sia inferiore a ml. 1,60. Oltre i 500 mq di superficie coperta dovranno prevedersi almeno due vani scala.
5. Tutte le suddette norme valgono anche per gli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistano particolari disposizioni di legge o di regolamento più restrittive.
6. Le gabbie delle scale e degli ascensori non devono avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche, officine, ecc. e comunque con locali non destinati ad abitazione ed uffici, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
7. I criteri di progettazione delle scale dovranno rispettare le disposizioni di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n. 13 e s.m.i. sul superamento delle barriere architettoniche e le prescrizioni

tecniche contenute nel regolamento di attuazione di cui al D.M. 14 giugno 1989 n. 236 e s.m.i..

Art. 33 Locali interrati e seminterrati nelle abitazioni

1. I locali interrati sono definiti dall'art. 55 del D.P.G.R. 39/R 2018;
2. I locali seminterrati sono definiti dall'art. 54 del D.P.G.R. 39/R 2018;
3. Resta inteso che le presenti disposizioni si adeguano contestualmente alle modifiche normative di settore, successive all'approvazione del presente Regolamento, quando contrastanti o più restrittive;
4. I locali interrati non possono avere funzione di locali principali ai sensi dell'art. 28 delle presenti norme. Non possono avere altresì funzione di locali di categoria 1 o 2 ai sensi dell'art. 29 delle presenti norme;
5. I locali interrati dovranno avere altezza non superiore a m. 2,40 e comunque non inferiore a m. 2,00;
6. I locali seminterrati possono essere utilizzati quali locali accessori come definiti dall'art. 28 delle presenti norme allorquando presentino le seguenti caratteristiche prestazionali:
 - a. non siano presenti sistemi di cottura o impianti di riscaldamento che utilizzino fiamme libere;
 - b. rispettino le caratteristiche dimensionali, geometriche e aeroilluminanti di cui agli articoli precedenti;
 - c. i locali siano efficacemente difesi contro l'umidità con accorgimenti costruttivi e materiali idonei;
 - d. Altezza interna pari a m. 2,40;
 - e. Presenza di vespaio aerato sotto alla quota del pavimento con altezza sufficiente a garantire il suo funzionamento.
7. Gli scannafossi a difesa dei locali interrati e seminterrati dovranno avere larghezza massima di m. 1,00.
8. La ventilazione e l'illuminazione devono essere – per quanto possibile - naturali, ottenute mediante aperture praticate esclusivamente sulla proprietà esclusiva del fabbricato. La ventilazione può essere integrata da quella meccanica. I progetti relativi agli interrati su più piani, devono contenere, oltre i prescritti documenti, lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale ed artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo impianto di sollevamento delle acque nel caso in cui la fognatura stradale non permetta un deflusso diretto.

Art. 34 Cortili, chiostrine/pozzi di luce e affaccio di vani abitabili sugli stessi

1. In generale ai fini del presente regolamento, gli spazi scoperti interni a fabbricati completamente o parzialmente circondati da murature perimetrali assumono le seguenti definizioni:
 - cortili: gli spazi scoperti interni a fabbricati completamente o parzialmente circondati da murature perimetrali, il cui lato minimo sia maggiore di m. 6,00;

- chiostrine e pozzi di luce: gli spazi scoperti interni a fabbricati completamente o parzialmente circondati da murature perimetrali, il cui lato minimo sia uguale o inferiore a m. 6,00.
2. Agli effetti di quanto sopra, la misura delle dimensioni dei cortili deve essere al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso, ivi compreso l'aggetto di gronda. I pozzi di luce/ chiostrine di dimensioni inferiori a m. 6,00, non possono essere muniti di ballatoi, balconi e qualsivoglia altra tipologia di sporgenza.
 3. L'affaccio di locali principali su cortili e chiostrine è subordinato alla verifica delle seguenti condizioni:
 - cortili: su tali spazi possono trarre diretta illuminazione e ventilazione vani d'abitazione, purché in sede di verifica grafica, una retta, inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta, tangente al davanzale della finestra, non intersechi il fronte opposto, comprese eventuali sporgenze;
 - chiostrine e pozzi di luce di edifici condominiali: su tali spazi possono trarre diretta illuminazione e ventilazione solo i locali accessori come definiti all'art. 28 del presente Regolamento;
 4. La parte inferiore di cortili e chiostrine deve essere facilmente e permanentemente accessibile dall'esterno per la pulizia e godere di un'adeguata ventilazione naturale e tali spazi, se non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche
 5. I balconi arretrati rispetto al fronte dell'edificio, sui quali si aprono finestre o porte-finestre dei vani abitabili, saranno ammessi purché la profondità non sia superiore a m. 1,50.
 6. Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie. Le dimensioni minime delle chiostrine, anche se aperte su un lato, non dovranno essere inferiori alle seguenti:

Altezza pozzo di luce/chiostrina	Lato minimo	Superficie
Fino a m 12	M 3,50	Mq 12,25
Da m 12 a m 18	m 4,00	Mq 16,00
Oltre 18 m	m 4,50	Mq 20,25

Art. 35 Aggetti e sporgenze degli edifici

1. Gli aggetti e le sporgenze degli edifici su spazi pubblici possono essere ammessi solo se essi rispondono alle indicazioni geometriche dei commi seguenti e non pregiudicano la sicurezza, il decoro e le qualità ambientali del contesto e degli spazi pubblici occupati;
2. I sistemi di oscuramento delle finestre non dovranno aprirsi all'esterno e dar luogo ad alcun risvolto o ingombro quando venissero a sporgere dal filo dell'allineamento stradale, nei seguenti casi:
 - con davanzale posizionato ad altezza inferiore a m. 2,80 rispetto al piano stradale, se la via o piazza è munita di marciapiede;
 - con davanzale posizionato ad altezza inferiore m. 4,50 rispetto al piano stradale se la via o piazza è priva di marciapiede;
 - Non è altresì consentita l'apertura verso l'esterno di chiusure delle botteghe e delle porte, fatta eccezione per le uscite di sicurezza dei locali pubblici e/o aperti al pubblico, per i quali dovranno essere individuate soluzioni che limitino il più possibile la sporgenza esterna;
3. I cornicioni di coronamento e le gronde dei tetti, comprese le docce, non potranno avere una sporgenza che superi i m. 1,20 dal filo dell'allineamento stradale, fatta eccezione per i rifacimenti di gronde esistenti;
4. La profondità massima di terrazzini, balconi scoperti o coperti non potrà superare la misura di m 1,50 rispetto al filo esterno del muro perimetrale dell'edificio. Gli aggetti eccedenti i cm 20 non potranno essere realizzati ad altezze inferiori a m 3,50;
5. Tettoie e pensiline su pubblica via: questo tipo di manufatti è ammesso esclusivamente qualora la sede stradale sia munita di marciapiede. L'aggetto massimo ammissibile non potrà superare la profondità del marciapiede sotteso e comunque non oltre m 2,00 dal fronte dell'edificio. Le tettoie e le pensiline dovranno essere collocate in modo da non nascondere la pubblica illuminazione, la cartellonistica stradale o quant'altro di interesse pubblico. Le stesse dovranno essere munite di apposito condotto di scarico per le acque piovane, opportunamente incassato. In ogni caso tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e tipologie consone alle caratteristiche dell'edificio in cui vengono inseriti e di dimensioni contenute. Nel caso di edifici condominiali e/o a schiera la realizzazione di tettoie e pensiline potrà essere autorizzata solo sulla base di un progetto complessivo in cui siano risolti in modo unitario tutti gli interventi da eseguire. Quando le tettoie o pensiline occupino anche solo parzialmente il suolo pubblico, dovranno essere rimosse in caso di sopravvenute esigenze di pubblico interesse.
6. Le tende parasole, nei centri storici assimilati alle zone A ex D.M.1444/68, sono ammesse con esclusivo riferimento al regolamento di occupazione di spazi pubblici. Nelle aree poste al di fuori delle zone "CS" di P.O.C. assimilate alle zone A ai sensi del DM 1444/68, le tende sporgenti dal filo dell'allineamento stradale sono consentite

solo nelle piazze e nelle strade larghe almeno m. 6,00. Nelle piazze o strade munite di marciapiede, le tende, non potranno essere poste ad altezza inferiore a m. 2,40 né superare il limite di cm. 30 all'interno del filo marciapiede.

7. Tutte le altezze di cui ai punti precedenti vanno misurate in corrispondenza del punto più basso degli oggetti (mensole, tende, lampioni, lampade, ecc...) dove la strada si trova alla quota più elevata.

Art. 36 Sistemazione e recinzione delle aree scoperte

1. Le recinzioni delle aree private scoperte all'interno del territorio urbanizzato, devono limitarsi a comprendere il solo spazio che definisce la pertinenza dell'abitazione (giardini o altro), intesa come la porzione di territorio immediatamente ed esclusivamente adiacente l'edificio di proprietà, come pervenuta dagli atti di provenienza. Il tipo di recinzione deve essere il più possibile compatibile con il contesto ambientale. Sono consentiti esclusivamente cancelli di disegno semplice. Sono vietati gli ombreggianti di schermatura (teli, cannicci, ecc..). È ammesso l'uso di siepi miste con essenze autoctone.
2. Per le recinzioni delle aree private scoperte in territorio rurale si rimanda integralmente al P.O.C. vigente.
3. Le recinzioni di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova costruzione, nonché delle aree scoperte fronteggianti vie o piazze sia pubbliche che private, potranno essere costituite da un muretto dell'altezza massima di cm. 60 rivestito in pietra naturale locale e sovrastante cancellata con eventuale siepe in essenze autoctone, posta all'interno.
4. La suddivisione di spazi e proprietà private in zona urbana potrà essere realizzata con muretto dell'altezza massima di cm 60 e sovrastante cancellata o rete metallica od altra recinzione decorosa, di altezza massima m. 1,50 e sistemata in modo da rendere visibile la vegetazione interna dall'esterno. I materiali e le forme di tali manufatti dovranno essere compatibili con il contesto, di forme semplici e tali da armonizzarsi con i tratti di recinzione limitrofa esistenti.
5. Le suddette altezze saranno misurate dal piano di campagna e nel caso di dislivello tra due proprietà confinanti, esse saranno misurate dalla parte che si trova alla quota più alta.
6. Nelle chiostrine non può essere realizzata alcuna separazione apparente anche se risultante da convenzione legale.
7. Le aree scoperte private dovranno essere tenute in modo decoroso, libere da ogni deposito di materiale, correttamente drenate dalle acque meteoriche, preferibilmente tenute a verde con funzione di mitigazione sia estetica che microclimatica.

Art. 36/bis Realizzazione di canili privati

1. È consentita, al di fuori dei centri abitati, la costruzione di box per il ricovero dei cani. I box dovranno essere posti ad una distanza non inferiore di 30 metri dalle strade pubbliche (comprese anche le strade vicinali di uso pubblico) e di 100 metri dalle abitazioni di terzi.
2. I box non dovranno essere messi in alcun caso in comunicazione diretta con eventuali locali di abitazione.
3. Ogni box dovrà avere una dimensione massima di metri 4,00 x 2,00, un'altezza di m 2,00 e potrà consentire il ricovero di due cani. Il box dovrà essere realizzato per metà chiuso su tre lati con struttura in legno su supporti metallici e coperto da pannelli in legno naturale trattato, mentre l'altra metà (priva di qualsiasi tipo di copertura) dovrà essere delimitata dalla sola rete elettrosaldata in acciaio inox zincato.
4. I pavimenti, su sottofondo in C.L.S., dovranno avere una pendenza minima che consenta lo scolo delle acque di lavaggio e dovranno essere realizzati con materiali facilmente lavabili e disinfettabili. Ogni box dovrà essere fornito di griglie o bocchette di scolo per il drenaggio delle acque di lavaggio che dovranno essere collegate alla pubblica fognatura o in assenza dovrà essere richiesta regolare autorizzazione agli scarichi fuori fognatura. Tali griglie o bocchette dovranno essere conformate in modo tale da non arrecare danno agli animali e munite di dispositivo antiratto.
5. All'interno dei box potranno essere collocate cucce in legno adeguate alle dimensioni dell'animale. È consentito un numero massimo di n. 10 box di cui non più di 5 contigui. I
6. box comunque dovranno rispettare sia le norme del Regolamento Comunale per la tutela degli animali, sia i disposti di legge in materia di gestione dell'anagrafe del cane, la tutela degli animali d'affezione e la prevenzione del randagismo e successive modifiche ed integrazioni.
7. Sono fatte salve le eventuali diverse e/o specifiche disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione e/o negli atti di governo del territorio di cui alla L.R. 65/2014. Resta inteso che i box non costituiscono volume urbanistico e non possono essere convertiti per altri usi ma dovranno essere tempestivamente rimossi nel caso vengano meno le necessità di utilizzo.
8. È fatto obbligo al Gestore del canile privato di adottare adeguati sistemi di insonorizzazione e di limitazione dell'impatto acustico eventualmente prodotto dal canile.

Art. 37 Apparecchi di climatizzazione

1. L'installazione di apparecchi di climatizzazione invernale od estiva (caldaie, motocondensanti e simili) posti all'esterno degli edifici non deve avvenire di norma sui fronti principali dell'edificio e possibilmente sfruttare elementi strutturali già presenti nella facciata (terrazzi, nicchie, ecc..), che consentano di ridurre l'impatto visivo.
2. All'interno delle zone "A" (Centro storico) individuate dallo strumento urbanistico generale, il posizionamento dell'eventuale unità esterna dell'impianto di climatizzazione è ammesso, quando l'immagine storica lo permette, nelle finestre e nelle vetrine se solo opportunamente mimetizzato, ed in ogni caso, l'ingombro dell'apparecchiatura dovrà essere collocato all'interno e non all'esterno. Può essere ammessa l'installazione di unità esterne su coperture nicchie o elementi secondari dell'edificio solo se opportunamente mimetizzate e in posizione non visibile dal piano stradale, da spazi e aree pubbliche. È vietata l'installazione esterna dei suddetti apparecchi direttamente sulle facciate. È consentita l'installazione di condizionatori senza motore esterno, con la sola presa d'aria a parete con griglia esterna in rame, purché i fori per la presa e l'uscita dell'aria non alterino l'immagine della facciata. Relativamente all'area soggetta a vincolo di cui al DM 129/2017 nonché al perimetro UNESCO "Centro Storico di San Gimignano", si rimanda ai disposti di cui al medesimo Decreto.

Art. 38 Impianti di trattamento aria

1. Nei casi di installazione d'impianti di trattamento aria quali impianti di aerazione artificiale, aria condizionata e simili, non è ammesso lo scarico dell'impianto stesso a meno di m 4,00 di altezza in zone di pubblico transito.
2. La misura di cui al comma precedente è presa nel punto più basso della zona di immissione.
3. All'interno delle zone "A" (Centro storico) individuate dallo strumento urbanistico generale, il posizionamento dell'eventuale unità esterna dell'impianto è ammesso, quando l'immagine storica lo permette, nelle finestre e nelle vetrine se solo opportunamente mimetizzato, ed in ogni caso, l'ingombro dell'apparecchiatura dovrà essere collocato all'interno e non all'esterno. Può essere ammessa l'installazione di unità esterne su coperture, nicchie o elementi secondari dell'edificio solo se opportunamente mimetizzate e in posizione non visibile dal piano stradale. È vietata l'installazione esterna dei suddetti apparecchi direttamente sulle facciate. Relativamente all'area soggetta a vincolo di cui al DM 129/2017 nonché al perimetro UNESCO "Centro Storico di San Gimignano", si rimanda ai disposti di cui al medesimo Decreto.

Art. 39 Lucernari e finestre a tetto

1. Gli abbaini, ove necessari, dovranno collegarsi con la decorazione dei prospetti e far parte dell'architettura della facciata.
2. Fuori dal perimetro dei centri storici, per l'aerazione e illuminazione dei locali sottotetto è consentito realizzare massimo due finestre a tetto per ogni falda, seppur coerenti con la tipologia edilizia di riferimento.

Art. 40 Camini, canne fumarie e condotti di esalazione

1. Ogni centrale termica, focolare, caminetto, stufa, forno e simili, di qualunque tipo purché non elettrico, oltre alla osservanza delle specifiche norme di settore, è necessario abbia una canna fumaria propria, opportunamente dimensionata per la eliminazione dei prodotti di combustione costruita con materiale impermeabile atto ad evitare macchie, screpolature o distacchi di intonaco sulla parete esterna dei muri. Nel caso di combustibile solido o liquido detta canna fumaria deve essere prolungata di almeno un metro oltre il punto di uscita dal tetto. In caso di combustibile gassoso per quanto concerne il dimensionamento ed il posizionamento del comignolo/terminale di scarico si applicano le prescrizioni della norma UNI7129 valida al momento della realizzazione.
2. Limitatamente alle civili abitazioni ed alle attività ad esse assimilabili per tipologia, in riferimento agli impianti di tipo elettrico e ai vapori di cucina è sufficiente sia presente un'idonea aspirazione di vapori.
3. Fermo restando quanto previsto per le canne fumarie e condotti esalatori all'articolo 61 "Decoro degli edifici" di cui al presente regolamento, negli edifici costituiti da più unità immobiliari dovrà essere posta la massima attenzione al fine di integrare gli apparati impiantistici nell'architettura dell'edificio, evitando superfetazione ed elementi di degrado. A tale proposito gli impianti termici devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente, nei seguenti casi:
 - nuove installazioni di impianti termici, anche se al servizio delle singole unità immobiliari;
 - ristrutturazioni di impianti termici centralizzati;
 - ristrutturazioni della totalità degli impianti termici individuali appartenenti ad uno stesso edificio, trasformazioni da impianto termico centralizzato ad impianti individuali;
 - impianti termici individuali realizzati dai singoli previo distacco dall'impianto centralizzato.
4. Le disposizioni del comma precedente possono non essere applicate in caso di mera sostituzione dei generatori di calore individuali o qualora si adottino generatori di calore che, per i valori di emissioni nei prodotti della combustione, appartengano

alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI EN 297 e comunque nei seguenti casi:

- singole ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali ed idonei o comunque adeguabili alla applicazione di apparecchi con combustione asservita da ventilatore;
 - nuove installazioni di impianti termici individuali in edificio assoggettato dalla legislazione nazionale o regionale vigente a categorie di intervento di tipo conservativo, precedentemente mai dotato di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi funzionale ed idoneo, o comunque adeguabile allo scopo.
5. Con riferimento alle attività produttive ove sia prevista la cottura degli alimenti:
- a. I camini industriali e dei locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione in materia.
 - b. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni, canne fumarie di cucine di ristoranti, pizzerie e laboratori di gastronomia o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modalità di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.
 - c. Fermo restando quanto previsto per le canne fumarie e condotti esalatori all'articolo "Decoro degli edifici" di cui al presente regolamento, limitatamente al centro storico, per i locali adibiti a preparazione e/o somministrazione di alimenti e bevande, nel caso non sia possibile la realizzazione di canne fumarie che sbocchino al di sopra della copertura per diniego di autorizzazione paesaggistica, o in caso di comprovata impossibilità tecnica (opportunamente e dettagliatamente documentata), dovrà essere installato un sistema alternativo per l'evacuazione di fumi e vapori. Il progetto dovrà essere asseverato dal tecnico progettista circa la capacità di abbattimento di odori e fumi, in base alla tipologia degli alimenti trattati, tenendo conto delle attuali linee guida della Regione Toscana (Guida operativa per la prevenzione degli effetti negativi dei vapori e dei fumi negli ambienti di vita), e dovrà essere composto dai seguenti elaborati: relazione dettagliata, rappresentazione grafica di sistemi tecnici e tipologia degli impianti utilizzati anche in base al tipo di locale e all'utilizzo delle aperture in esso presenti.
 - d. Rimane salvo quanto previsto per le canne fumarie e condotti esalatori all'articolo 61 "Decoro degli edifici" di cui al presente regolamento.

Art. 41 Marciapiedi

1. Le strade di norma, devono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati, sopraelevati di 10-15 cm. rispetto al piano stradale e chiaramente distinti dalla carreggiata.
2. I marciapiedi di nuova realizzazione devono avere una larghezza minima di metri 1,50 compreso il bordo ed essere dotati, negli incroci ed in corrispondenza degli attraversamenti, di appositi accorgimenti conformi alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino; l'eventuale dislivello dovrà essere compreso tra 0 e 3 cm.
3. La realizzazione dei marciapiedi dovrà garantire il corretto deflusso delle acque e favorire la permeabilità e il drenaggio del suolo.

Art. 42 Feritoie e buche pontai

1. È ammessa la chiusura delle feritoie e delle buche pontai degli edifici che si affacciano sulla pubblica via, da effettuarsi esclusivamente con rete elettrosaldata (maglia 4 cm. x 4 cm.) o con specifici sistemi di allontanamento dei volatili ammessi per legge.
2. La rete dovrà essere collocata e fissata all'interno della feritoia o buca pontai e non a filo della facciata, in modo da non alterare la percezione visiva della feritoia stessa

Art.43 Apposizione di insegne d'esercizio

1. Lungo le strade e gli spazi pubblici e privati è vietato apporre nuovi cartelli o altri mezzi di pubblicità, fatti salvi quelli previsti dal Codice della Strada e regolamentati dall'Amministrazione Provinciale.
2. Nella segnaletica e nelle indicazioni di esercizi commerciali, di esercizi pubblici, di luoghi produttivi, di esercizi alberghieri è vietato alterare la toponomastica storica.
3. Le dimensioni delle insegne d'esercizio non possono eccedere la misura di 1,5 mq. I materiali delle insegne non dovranno essere riflettenti o luminosi. I materiali scelti non dovranno essere disequilibranti rispetto al contesto.
4. Le insegne potranno essere collocate esclusivamente o in prossimità dell'ingresso principale della sede aziendale o comunque all'interno della pertinenza adiacente l'edificio, di cui si abbia la disponibilità a titolo di proprietà o di ogni altro titolo reale. Ove non esista una pertinenza adiacente alla sede aziendale, detta insegna potrà essere collocata sulle spallette dell'ingresso principale o sull'ingresso principale.
5. Sono vietate la collocazione "a bandiera" e qualunque collocazione aggettante su pubblica via.
6. Detta insegna dovrà avere le seguenti caratteristiche:
 - collocazione bifacciale o monofacciale;

- dimensioni massime di cui al comma 3;
 - forma rettangolare oppure ovale;
 - supporto metallico e superficie trattata uniformemente con colori di fondo in tinte tenui;
 - posizionata su paline e ad un'altezza da terra compresa tra m 1,00 e m. 2,00.
7. Copia dell'istanza dovrà essere trasmessa al Comando della Polizia Municipale e al Servizio Tributi per i controlli e adempimenti di competenza. Il primo potrà esprimere parere negativo qualora vengano riscontrati problemi connessi con la viabilità.
 8. In caso di coesistenza di più esercizi in uno stesso immobile è consentita l'installazione di un unico cartello riepilogativo, contenente fino ad un massimo di cinque denominazioni d'esercizio. In questo caso è consentito aumentare l'altezza del cartello fino ad un massimo di cm 10 per ogni denominazione aggiunta. In presenza di aggiunte successive rispetto alla prima installazione, le spese di costruzione e collocazione del nuovo cartello faranno carico all'impresa o al soggetto che si aggiunge.
 9. È fatto divieto di installare insegne luminose. Le insegne sono illuminate per riflessione.
 10. Permane la validità delle insegne legittimamente installate, se le condizioni oggettive e soggettive che ne hanno determinato i presupposti, sono rimaste immutate e l'insegna non ha subito modifiche.
 11. Nelle zone industriali e artigianali, o comunque in casi particolari non espressamente previsti dalle presenti norme, la collocazione delle insegne avverrà nel rispetto di quanto previsto dalle norme del Codice della Strada, e dovranno avere dimensioni commisurate alle effettive esigenze dell'azienda.

Art.44 Adattamento di edifici a soluzioni per il superamento delle barriere architettoniche

1. Nel caso di interventi di adattamento di edifici esistenti, fermo restando la necessità di trovare soluzioni che siano consone all'architettura dell'edificio oggetto di intervento e al suo contesto, dovranno essere privilegiate soluzioni collettive, che permettano l'adattamento dell'edificio in modo complessivo.
2. Nel caso di realizzazione di nuovi vani ascensore esterni in deroga agli indici urbanistici di zona, l'intervento dovrà essere condotto con criteri minimali secondo quanto stabilito per legge.

Art.45 Intercapedini e griglie di aerazione

1. La realizzazione di griglie di ventilazione (orizzontali) e di botole di accesso ai locali interrati da realizzarsi sotto percorsi pedonali è ammessa purché la chiusura di tali vani avvenga con mezzi atti a non creare ostacolo alla normale percorrenza dei pedoni e degli utenti con disabilità motoria e/o sensoriale.
2. I vani sottostanti non potranno essere fonte di degrado o accumulo di sporcizia e di emissioni moleste o dannose per i pedoni.

Art.46 Aree verdi private

1. Le zone a verde privato destinate a giardini, parchi, boschi e pertinenze a verde delle abitazioni sono considerate aree da conservare ed usare nel rispetto delle loro caratteristiche e destinazioni.
2. È vietata qualsiasi attività che possa danneggiare l'apparato vegetale o comprometterne l'immagine.
3. È vietato l'uso di tali spazi per qualsiasi nuova costruzione, incluse le costruzioni precarie (a titolo esemplificativo e non esaustivo: baracche, capanni, ecc...), o per deposito di materiali, ad eccezione di quanto previsto al successivo comma 6.
4. Le superfici pavimentate non dovranno alterare le caratteristiche generali della permeabilità dei suoli e non dovranno comunque superare il 25% dell'intera superficie.
5. Dovranno essere mantenuti e curati i sistemi di conservazione, smaltimento e regimazione delle acque piovane.
6. Nelle zone a verde privato, in caso di aree soggette al vincolo paesaggistico, è consentita, previa acquisizione della necessaria autorizzazione di cui all'Art. 146 del D.Lgs. n.42/2004, l'installazione di piccoli manufatti mobili, semplicemente appoggiati al suolo, assimilabili ad arredi da giardino realizzati in legno o ferro con altezza media non superiore a ml. 2.40.
7. Ai fini di cui al comma 6 sono considerati opere assimilabili ad arredi da giardino i seguenti manufatti:
 - a. ricoveri in legno di attrezzi da giardinaggio (max. n. 1 unità, per ogni unità immobiliare, di mq. 6,00 di superficie. In caso di resede condominiale, max. n. 1 unità, per l'intero resede, di mq. 10,00 di superficie);
 - b. piccole serre in ferro e vetro (max. n. 1 unità, per ogni unità immobiliare, di mq. 10,00 di superficie. In caso di resede condominiale, max. n. 1 unità, per l'intero resede, di mq. 15,00 di superficie);
 - c. barbecue o piccoli focolari;
 - d. cuce per cani;
 - e. Con specifico riferimento alle unità ad uso residenziale (escluse dunque attività agrituristiche e turistico-ricettive), piccoli pergolati con copertura permeabile in canniccio o materiale simile ovvero gazebo in ferro o legno (max. n.1 unità, per unità immobiliare, di mq. 10,00 di superficie. In caso di resede condominiale, max n. 1 unità, per l'intero resede, di mq. 20,00 di superficie);
 - f. contenitori per raccolta differenziata dei rifiuti organici;
 - g. fontane e vasche interrate.
8. All'interno dei resedi è ammessa l'installazione di un pergolato in legno per il ricovero delle autovetture, nel limite di due posti auto per unità immobiliare, semplicemente appoggiato al suolo, con copertura permeabile in canniccio o materiale simile e con altezza media non superiore a ml. 2,40.

9. Nelle aree soggette al vincolo paesaggistico, le opere di cui al punto precedente sono soggette alla preventiva acquisizione dell'Autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. n.42/2004.
10. La realizzazione di tali manufatti non deve dare luogo ad inconvenienti igienico-sanitari e deve avvenire nel rispetto del decoro complessivo dell'area.

Art.47 Igiene del suolo e del sottosuolo

1. Sono vietate le costruzioni su terreni insalubri a meno che detti terreni vengano bonificati nel rispetto delle leggi vigenti in materia ambientale.
2. Quando il suolo, sul quale si devono realizzare le fondazioni di un edificio, sia umido ed esposto all'invasione delle acque per i movimenti della falda sotterranea, si munirà di sufficienti drenaggi, ed in ogni caso si impiegheranno, per i muri di fondazione, materiali idrofughi, proteggendo i muri sotterranei dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili e con opportune intercapedini.
3. I progetti degli interventi succitati devono essere corredati di relazione geologica di fattibilità.
4. Al momento della dismissione di impianti di distribuzione e di deposito di carburanti deve essere presentato apposito progetto di smaltimento che deve contenere la proposta preventiva di piano di bonifica corredato di indagini atte a verificare la sussistenza di inquinanti.

Art.48 Livello del piano terreno

1. Il pavimento del piano terreno, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato e non siano previste particolari soluzioni, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore idoneo a garantire il funzionamento e le cui canalizzazioni siano protette negli sbocchi all'esterno, con griglie metalliche o in cotto.

Art.49 Rispetto delle norme di settore

1. Sia per le nuove costruzioni che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, oltre al rispetto degli strumenti urbanistici vigenti, dei vincoli eventualmente presenti, dovranno essere rispettati i requisiti dettati dalle rispettive normative di settore e in particolare:
 - norme antisismiche;
 - norme antincendio;
 - norme di sicurezza;

- norme igienico-sanitarie;
 - norme relative all'efficienza energetica;
 - norme relative all'impatto acustico;
 - norme di natura ambientale;
 - norme di rispetto delle emissioni;
 - fasce di rispetto stradale ai sensi del codice della strada;
 - ogni altra norma non espressamente indicata nel presente elenco, a vario titolo coinvolta dall'intervento proposto, a cui il presente regolamento rimanda espressamente ai fini della corretta progettazione di ogni elemento costitutivo l'intervento edilizio.
2. Ogni alloggio destinato ad abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere una cucina corrispondente ai requisiti di cui al D.M. 05/07/1975, progettata e realizzata nel rispetto delle norme di settore di cui al comma 1. Le cucine e i punti cottura che determinano emissioni di vapori o fumi devono essere dotati di idonei sistemi di aspirazione dei fumi e vapori canalizzati in canne fumarie indipendenti nel rispetto di tutte le norme di settore di cui sopra, acquisendo gli eventuali pareri necessari presupposti.
 3. I corridoi dovranno avere una larghezza tale da rispettare le suddette norme di settore di cui al comma 1.
 4. I servizi igienici dovranno rispettare quanto disposto dagli artt. 28, 29, 30 e 31 del presente regolamento e quanto disposto dalle norme di settore di cui al comma 1 del presente articolo.

Art.50 Canali per la raccolta delle acque meteoriche

1. Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite di canali di gronda (realizzati con materiali idonei), sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque piovane ai tubi di scarico e opportunamente distribuite e dimensionate. In detti canali di gronda, è assolutamente vietato immettere acque nere. I condotti per le acque di scarico dei tetti devono essere in materiali congrui al contesto.
2. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, dovrà essere previsto un idoneo sistema di raccolta dell'acqua piovana (gronde - calate - cisterna o pozzo) e di adeguato impianto di distribuzione per il riutilizzo della stessa.

Art.51 Piscine e Biopiscine private

1. La realizzazione di piscine e biopiscine ad uso privato è consentita alle condizioni e con le modalità dettate da questo articolo. Gli strumenti urbanistici possono vietare le tali manufatti in determinate zone del territorio comunale, o dettare norme più restrittive per la loro realizzazione ai fini di tutelare specifici valori.

2. La piscina/biopiscina deve insistere su area in diretto ed evidente rapporto di pertinenza con un edificio o gruppo di edifici a destinazione residenziale, civile o rurale, ricettiva o agrituristica e distare dai confini quanto prescritto dagli strumenti urbanistici o, in mancanza, 5 metri.
3. La piscina/biopiscina deve armonizzarsi con la morfologia del terreno e rispettare il tessuto agrario circostante, ed in particolare muri a retta o di recinzione, alberature, siepi, filari e altre sistemazioni agrarie, ed essere completata con la messa a dimora di specie vegetali tipiche, a formare schermature vive verso luoghi pubblici o aperti al pubblico o comunque soggetti a pubblico passaggio.
4. La piscina deve presentare queste caratteristiche:
 - a. Forma rettangolare;
 - b. Superficie dello specchio d'acqua non superiore a mq. 120;
 - c. Colore del rivestimento interno intonato all'ambiente circostante, con preferenza per i grigi e le terre di tonalità chiara, ad esclusione in ogni caso dell'azzurro, verde azzurro turchese e acquamarina;
 - d. Pavimentazione - eventualmente prevista dal progetto o comunque prescritta dalle normative di settore - dell'area circostante in pietra o materiale ad essa equipollente. In ogni caso tali materiali dovranno avere caratteristiche antiscivolo, per una larghezza non superiore a ml. 1,50. È consentita la pavimentazione di una zona solarium su uno dei lati corti per una profondità non superiore a 3,00 m;
 - e. Distanza del filo interno della vasca da fabbricati non inferiore a 5 e non superiore a 50 metri.
 - f. Esclusivamente per le biopiscine, potranno essere adottate tecniche architettoniche tipiche di tale tipologia purché vengano realizzate in modo che si integrino in maniera organica, per forma, materiali e quote, con l'ambiente circostante e comunque nel rispetto generale dei criteri di cui ai punti precedenti.
5. Le piscine/biopiscine non possono essere realizzate nelle fasce di rispetto viario, fluviale, lacuale e cimiteriale.
6. In caso di resede di proprietà condominiale, non è consentita la realizzazione di più di una piscina/biopiscina.
7. Non possono essere realizzati volumi fuori terra a corredo della piscina/biopiscina, ma sono consentiti volumi interrati, utili solo a contenere le opportune apparecchiature, ad eccezione dei servizi igienici, ammessi per le piscine/biopiscine ad uso agrituristico ai sensi della LR 30/2003;
8. I movimenti di terra necessari per la sistemazione esterna della piscina/biopiscina devono essere dell'ordine di 50 cm in più o in meno rispetto al piano di campagna rilevato prima dell'intervento.
9. È vietato usare acqua fornita dall'acquedotto comunale per il riempimento della vasca. A tal fine l'U.T.C., avvalendosi della Polizia Municipale, effettua periodicamente i necessari controlli chiedendo al proprietario di dimostrare le modalità di approvvigionamento idrico, anche attraverso la produzione di documenti fiscali che attestino l'avvenuto riempimento della piscina con autobotti.

10. La vuotatura della vasca deve avvenire in modo da non causare erosione o impaludamento; non possono essere scaricate acque con pH inferiore a 7,0 o contenenti più di 0,25 mg/litro di cloro.
11. Il progetto deve contenere:
 - a. il rilievo plano-altimetrico dell'area di intervento, esteso all'intorno ambientale (edifici, strade, manufatti, alberature, ecc.) restituito in piante e sezioni in numero sufficiente e in scala non inferiore a 1:100;
 - b. l'indicazione dei movimenti di terra necessari (scavi e riporti quotati) e delle modalità di smaltimento dei materiali di risulta;
 - c. la rappresentazione dell'assetto finale in scala non inferiore a 1:100 quotata, con l'indicazione delle distanze da fabbricati e dai confini, delle specie vegetali da mettere a dimora, dei colori e dei materiali, dell'ubicazione degli impianti;
 - d. l'indicazione del regime idrico: fonti di approvvigionamento, quantità necessarie, trattamento e smaltimento delle acque;
 - e. fotografie panoramiche e di dettaglio del luogo di intervento;
 - f. relazione illustrativa;
 - g. relazione geologica ed idrologica di fattibilità.
12. Per la costruzione e la manutenzione delle piscine pubbliche, private aperte al pubblico o private ad uso collettivo e per le specifiche attività di vigilanza, debbono osservarsi le disposizioni contenute nella Legge regionale 9 marzo 2006 n.8 e nel successivo regolamento d'attuazione, con particolare riferimento agli accorgimenti atti a evitare i rischi di caduta all'interno della vasca, attraverso la delimitazione dell'area di insediamento della piscina con elemento di separazione non inferiore a un metro;
13. Le biopiscine, nel rispetto dei disposti del P.O.C. vigente, devono essere prive di pavimentazioni permanenti.

Art. 52 Locali destinati a sale da gioco - VLT e sale di raccolta della scommessa, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito

1. Per tali fattispecie si rimanda direttamente alla disciplina di cui alla L.R. 57/2013.

Capo III. Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 53 Orti Urbani

1. In ottemperanza a quanto prescritto dal POC vigente, all'interno degli orti urbani è previsto il mantenimento della vegetazione originaria e la valorizzazione dei sistemi tradizionali di coltivazione agraria. È vietato l'abbattimento di qualsiasi pianta di alto o medio fusto salvo nei casi di morte della pianta o di dimostrato pericolo e/o danneggiamento degli edifici adiacenti; in tal caso si dovrà provvedere al reimpianto delle alberature in pari numero. È vietata qualsiasi forma di nuova edificazione (anche interrata) incluse le costruzioni precarie (serre, baracche, capanni, ecc.) o per deposito di materiali. È vietata in particolare l'apertura di nuovi accessi carrabili anche se preesistenti. Sugli edifici eventualmente presenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.36 delle norme di P.O.C.. Le eventuali nuove pavimentazioni dovranno essere realizzate in cotto o pietra naturale e preferibilmente appoggiate al suolo su letto di sabbia o terra, limitando l'impiego di massetti in calcestruzzo o muratura. La superficie pavimentata non dovrà alterare le caratteristiche generali della permeabilità dei suoli e non dovrà comunque superare il 25% dell'intera superficie; dovranno essere mantenuti e curati i sistemi di conservazione, smaltimento e regimazione delle acque piovane. È consentita l'installazione di piccoli manufatti mobili, semplicemente appoggiati al suolo, assimilabili ad arredi da giardino realizzati in legno o ferro secondo quanto disciplinato dal presente Regolamento Edilizio Comunale.
2. Gli spazi a uso ortivo, anche se temporaneamente non coltivati, devono essere tenuti in ordine, puliti da erbacce e residui di coltivazioni, liberi da materiali quali di recupero e simili e da sistemazioni che ne compromettano il decoro e l'igiene.

Capo IV. Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche

Art. 54 Approvvigionamento idrico potabile e smaltimento dei reflui fognari

1. Ogni unità immobiliare deve essere provvista di acqua potabile con allaccio al pubblico acquedotto e di sistema di smaltimento dei reflui recapitante in pubblica fognatura.
2. Soluzioni di approvvigionamento idrico diverse sono ammesse solo per ragioni motivate e documentate e laddove esso avvenga da fonti diverse dal pubblico acquedotto, dovrà essere assicurata la potabilità dell'acqua mediante congrui

impianti di potabilizzazione e trattamento. I requisiti di potabilità dovranno essere verificati, mediante analisi chimiche e microbiologiche a carico degli interessati, almeno semestralmente.

3. Qualora si intervenga su aree sprovviste di rete fognaria, dovrà essere richiesto idoneo nulla osta allo scarico fuori fogna secondo le vigenti disposizioni di legge.
4. Qualora sia modificata la sede e la forma della fognatura pubblica, i proprietari degli allacci dovranno provvedere a loro cura e spese all'adeguamento dei propri allacci privati.
5. Non sono ammessi impianti di fitodepurazione all'interno del territorio urbanizzato.
6. Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico si dovranno tener presenti le seguenti disposizioni:
 - deve essere dimostrato attraverso idonea relazione geologica la coerenza con le vigenti normative, indicando le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde; queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante);
 - devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate;
 - devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali;
 - devono essere obbligatoriamente eseguite analisi chimico – batteriologiche di verifica della potabilità dell'acqua almeno una volta l'anno. Al momento della richiesta di abitabilità/agibilità dovrà essere presentata copia dell'analisi microbiologica e chimica dell'acqua a uso potabile. Il referto delle analisi eseguite periodicamente dovrà essere esibito ogni qualvolta l'ufficio ambiente del comune ne faccia richiesta.

Art. 55 Misure di risparmio idrico

1. Ogni immobile di nuova costruzione dovrà essere dotato di un idoneo sistema di raccolta dell'acqua piovana (gronde, calate, ecc..) e di adeguato impianto di distribuzione per il riuso della stessa per scopi non potabili, quali ad esempio l'irrigazione di giardini e le cassette wc.
2. Il sistema di raccolta di cui al precedente comma deve essere in grado di immagazzinare una quantità di acqua pari almeno a quella che si ottiene applicando i dati della seguente tabella alla superficie della copertura dell'immobile:
 - mc. 0,113 ogni mq. di Sc (Superficie coperta) fino a mq. 200;
 - mc. 0,08 per ogni ulteriore mq. di Sc fino a mq. 500;
 - mc. 0,05 per ogni ulteriore mq. di Sc fino a mq. 2000;
 - mc. 0,03 per ogni ulteriore mq. di Sc.

3. Le acque piovane delle coperture eccedenti la capacità di raccolta di cui ai commi precedenti, dovranno essere incanalate e convogliate, a cura e spese dei proprietari degli edifici dalle quali derivano, nelle apposite fognature pubbliche.
4. Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio l'impiego di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche e di ogni altro dispositivo atto a tale scopo (rubinetti con rompigitto, ecc.).
5. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, sia per gli edifici di nuova costruzione che per quelli soggetti a ristrutturazione edilizia ricostruttiva, l'utilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziale e altri usi compatibili con i criteri di risparmio idrico. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.
6. Gli edifici rurali di nuova costruzione o soggetti a sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, devono dotarsi di una cisterna interrata per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni commisurate alla superficie captante. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

Art. 56 Pozzi e cisterne

1. Chiunque intenda utilizzare, con impianti fissi, le acque del sottosuolo, di sorgente o piovane, dovrà inoltrare apposita domanda all'Autorità competente con allegata idonea documentazione completa di relazione geologica, contenente l'ubicazione e la descrizione dell'opera, le modalità di captazione dell'acqua e la sua distribuzione ed utilizzazione. Qualora l'acqua sia destinata al consumo umano, dovrà essere previsto almeno un sistema di disinfezione microbiologica.
2. Le opere di presa dovranno essere costruite con manufatti riconosciuti idonei dalla normativa di settore.
3. I pozzi e le cisterne o altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile, dovranno essere costruiti con buona muratura di mattoni pieni murati con malta di cemento, od in calcestruzzo, e rivestiti - internamente - con uno strato di malta di cemento dello spessore di almeno cm 2 o vetrificati con vernice alimentare certificata per l'uso, in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale e profonda, del suolo sottostante o circostante. Inoltre il terreno circostante, almeno per una distanza di m 2,00 dal bordo esterno del pozzo o della cisterna, dovrà essere pavimentato con un vespaio dell'altezza di almeno cm 40 e soprastante massetto di cemento ed avente una pendenza di almeno il 2% al fine di ottenere un sollecito allontanamento delle acque meteoriche.
4. I pozzi e le cisterne dovranno essere eseguiti lontano da ogni azione o causa di inquinamento del terreno circostante.

5. Se non è accertata e dichiarata la potabilità dell'acqua, è fatto divieto di usarla per alimentazione, lavatura di ortaggi, preparazione di sostanze alimentari e di bevande, nonché per la lavatura dei recipienti destinati a contenere dette sostanze e bevande.
6. Le cisterne saranno autorizzate solamente ove non sia possibile assicurare in altra maniera la provvista di acqua potabile. Le cisterne dovranno avere un ampio pozzetto ove l'acqua possa depurarsi per filtrazione ed essere costruite in modo da potersi facilmente pulire. Dovranno inoltre essere munite di speciale dispositivo che consenta la fuoriuscita della prima acqua piovana; tanto la cisterna che i pozzetti dovranno essere convenientemente aerati.
7. L'attingimento dell'acqua, sia dai pozzi che dalle cisterne potrà eseguirsi esclusivamente attraverso pompe aspiranti.
8. Nella zona circostante i pozzi o le cisterne, è vietato cospargere il terreno di concime e antiparassitari. In ogni caso, per fonti di approvvigionamento idrico dovranno essere previste zone di tutela assoluta/ rispetto, come previsto dalla normativa di settore.
9. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione edilizia, dovrà essere previsto un idoneo sistema di raccolta dell'acqua piovana (gronde - calate - cisterna o pozzo) e di adeguato impianto di distribuzione per il riuso della stessa.

Art. 57 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Le strutture turistico-ricettive, siano queste alberghiere o extra-alberghiere, nonché le agrituristiche, i centri di produzione in zona agricola, potranno dotarsi di apposite aree di raccolta differenziata all'interno dei resedi di proprietà, purché opportunamente schermati dalla pubblica via, e dai centri abitati con essenze arboree e senza determinare superfici pavimentate impermeabili. I soggetti interessati devono provvedere al monitoraggio di infestanti.

Art. 58 Norme per la riduzione dell'inquinamento luminoso

1. È vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdano la luce verso l'alto e più precisamente che emettano luce al di sopra del piano orizzontale tangente all'estremo inferiore del corpo illuminante.
2. Gli impianti di illuminazione esterna nei resede delle abitazioni private poste al di fuori dai centri abitati, sono ammessi esclusivamente in caso di dimostrata necessità e per l'illuminazione delle porte d'ingresso e delle strette pertinenze dell'abitazione. Tali impianti dovranno essere dotati di dispositivi cut-off.
3. In fase di progettazione, appalto o installazione di impianti di illuminazione esterna dovranno essere seguiti i criteri "antiquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico" di cui al successivo comma.

4. Sono considerati “antiquamento luminoso con basso fattore di abbigliamento e a ridotto consumo energetico”, solo le sorgenti di luce con ottiche “cut-off” con specifiche tecniche conformi alle normative vigenti. Diverse tipologie di sorgenti di luce come globi, sfere, lanterne o simili dovranno essere munite, da parte delle ditte fornitrici o dagli utilizzatori, di adeguati dispositivi atti ad evitare la dispersione verso l’alto. In ogni caso non potranno superare il valore limite di dispersione nell’emisfero superiore previsto dalla vigente normativa regionale. Può essere concessa deroga unicamente per le sorgenti di luce non utilizzate a pieno regime dopo le ore 22.00.
5. Fermo restando gli eventuali nulla osta/autorizzazioni necessarie da parte degli Enti preposti alla tutela, è ammessa deroga riservata a monumenti ed edifici di particolare pregio architettonico. In tal caso i fasci di luce dovranno rimanere almeno un metro al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare. Analoghe disposizioni si applicano anche per le insegne commerciali. Le insegne dotate di luce come stabilito dal presente regolamento, dovranno essere incassate o protette da appositi dispositivi atti a limitare le dispersioni verso l’alto. Fari, torri faro e riflettori, illuminanti parcheggi, piazzali, giardini, complessi industriali e commerciali non potranno comunque inviare luce al di fuori delle aree da illuminare.
6. Ai fini dell’adeguamento degli impianti esistenti pubblici e privati si potrà procedere anche alla sola installazione di appositi schermi sulle armature, alla sostituzione di vetri di protezione e delle lampade, alla modifica di inclinazione delle sorgenti, ovvero ancora alla semplice rimozione dei vetri protettivi, purché assicurino caratteristiche finali analoghe a quanto disposto nel presente articolo.

Art. 59 Impianti di ricarica dei veicoli elettrici

1. Nella nuova costruzione di edifici residenziali con almeno 10 unità abitative e nella nuova costruzione di edifici non residenziali con superficie utile superiore a mq 500, devono essere previste apposite infrastrutture che consentano la ricarica di veicoli elettrici, nella seguente misura minima:
2. edifici residenziali con almeno 10 unità abitative: predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali;
 - edifici non residenziali con superficie utile superiore a mq 500: predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee per permettere la connessione di una vettura per ogni parcheggio coperto o scoperto o per ciascun box per auto presente nell’immobile.
3. Alle medesime disposizioni si deve fare riferimento in caso di ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

Art. 60 Installazione di pannelli solari termici e solari fotovoltaici

1. Ai sensi di quanto disposto in materia di decoro e qualità urbana, tutte le soluzioni tecnologiche messe in opera per l'installazione di pannelli solari (sia termici che fotovoltaici) dovranno perseguire il principio generale della massima qualità architettonica raggiungibile dalla tecnica consentita, evitando la creazione di superfetazioni ed elementi di degrado estetico.
2. Nelle ristrutturazioni, qualora non sia possibile intervenire in modo complessivo ed integrato, la messa in opera di pannelli solari potrà avvenire su copertura in modo parallelo alla falda o anche su elementi secondari quali pergolati, se legittimi, o altre tipologie di arredo, purché i materiali e le geometrie siano consone.
3. Nel caso di pannelli solari termici, non sono ammessi depositi di accumulo dell'acqua esterni all'edificio visibili da pubblica via e l'intervento dovrà adottare idonee misure di mitigazione.
4. Nel caso di posa in opera di pannelli solari a terra, l'installazione non potrà comportare la realizzazione di depositi di accumulo dell'acqua esterni a vista e l'intervento dovrà adottare idonee misure di mitigazione, quali ad esempio siepi e simili.
5. Nella realizzazione di nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con destinazione d'uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e servizi collettivi (cinema, teatri, sale riunione, ospedali, case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici/fotovoltaici, rimandando all'art. 35 del P.O.C. vigente per ulteriori aspetti. Tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico ai sensi di legge.

Capo V. Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 61 Decoro degli edifici

1. Le parti degli edifici in genere prospicienti vie e spazi pubblici o comunque da questi visibili devono rispondere alle esigenze del decoro edilizio tanto per ciò che si riferisce alla corretta armonia delle linee quanto per i materiali da impiegarsi nelle opere di finitura e per le tinteggiature.
2. È vietato applicare tubazioni di qualsiasi tipo sulle facciate verso la strada fatta eccezione dei pluviali, finti pluviali necessari per l'occultamento delle condutture di gas metano a servizio degli appartamenti, o canne fumarie secondo le limitazioni dei seguenti comma.

3. È consentito realizzare canne fumarie applicate alle pareti esterne, purché nel rispetto delle finiture esistenti e non visibili dalla pubblica via. Tale disposizione non si applica per gli edifici di Rilevante Valore (RV) come definiti dal P.O.C. vigente, e nel centro storico di San Gimignano. Per oggettive esigenze di adeguamento a norme di igiene e sicurezza, sono ammesse canne fumarie esterne negli edifici esistenti classificati RV, purché integrate e compatibili con l'estetica dei prospetti. A tale scopo dovrà essere redatto un progetto tecnico delle canne fumarie, dimensionando le stesse in relazione alla globalità delle utenze attuali e future. Il progetto dovrà essere completo di tavole con particolari costruttivi ed indicazione dei materiali e delle tecniche impiegate adeguate alle caratteristiche dell'edificio interessato, nonché idonea documentazione fotografica dell'intera facciata e del contesto circostante.
4. I condotti di collegamento caldaia-canna dovranno essere incassati o installati all'interno dell'edificio a meno di documentata impossibilità tecnica.
5. All'interno dei centri storici è vietata la realizzazione di vani per alloggio contatori in aggetto rispetto alla facciata. Vani contatori incassati in facciata dovranno avere sportello a filo esterno dello stesso materiale del resto della facciata stessa. È consentita l'installazione di apposite intercettazioni di gas e acqua utilizzando idonei chiusini in ferro delle dimensioni di cm. 20 x cm. 20.
6. È ammessa la realizzazione dei suddetti vani sulle facciate degli edifici posti al di fuori dei centri storici. Lo sportello di chiusura del vano dovrà essere rivestito con i medesimi materiali della facciata (es: pietra, laterizio, intonaco...) in modo da ottenere una superficie omogenea. In presenza di recinzioni del resede con parti in muratura, i contatori dovranno essere posti all'interno della muratura stessa.
7. Il vano contatore esterno ad uso esclusivo o comune a più unità immobiliari, ancorché realizzato all'interno del resede di pertinenza o in posizioni occultate, dovrà avere dimensioni strettamente necessarie al contenimento dei contatori stessi. Dovrà essere progettato in materiali congrui al contesto e complementari alle finiture degli edifici contermini, escludendo materiali disequilibranti e incongrui. Qualora le dimensioni del vano comune a più unità immobiliari eccedano la misura di 1,50 m. in altezza o in larghezza, dovrà essere valutata la fattibilità di realizzare più vani di minor impatto.
8. Sono vietate tinteggiature parziali quando producano inopportuno contrasto all'ambiente, anche attraverso toni accesi, disequilibranti o comunque non consoni al contesto. Ai fini di quanto sopra enunciato, in caso di modifiche ai caratteri morfotipologici esteriori di un edificio, anche quando questo appartenga a più proprietari, l'intervento dovrà necessariamente seguire l'ordine architettonico e non le proprietà. Sono comunque ammessi interventi di miglioramento energetico, di qualità architettonica. Resta inteso che le componenti finestrate dovranno tendere all'unitarietà in facciata, escludendo materiali e tonalità disequilibranti ed incongrui al contesto. Dovranno in ogni caso essere evitate soluzioni peggiorative parziali o vernacolari.

9. La modifica o rimozione di eventuali stemmi, iscrizioni, opere d'arte, che abbiano acquisito valore storico testimoniale, ancorché non disciplinati ope legis dal D.Lgs. 42/2004, dovrà essere preventivamente valutata dal Nucleo Tecnico di Valutazione.
10. Fermo restando quanto previsto dall'art. 35 delle presenti norme, le tende parasole, ove consentite, devono rispettare i seguenti requisiti:
- Ad estensione lineare;
 - Le tende dovranno avere colorazioni a tinta unita nelle tonalità coerenti alla finitura della facciata ed al contesto;
 - Le tende di uno stesso edificio dovranno uniformarsi per colorazione e tipologia;
 - In nessun componente della tenda dovranno essere riportate loghi, insegne, serigrafie.
11. Nei tessuti CS di P.O.C. vigente, assimilati alle zone omogenee ex DM 1444/1968 di tipo "A", nonché nelle aree ricomprese nel perimetro del Centro Storico di San Gimignano come definito dal DM 129/2017:
- la morfologia tradizionale di riferimento, in senso generale, è quella della facciata in paramento faccia a vista o intonacata con tecniche tradizionali, con cornici e marcapiano reali o dipinti;
 - i progetti di facciata devono recuperare, se presenti, i motivi decorativi dipinti sui prospetti spesso a finzione di elementi architettonici;
 - non è consentita l'installazione di vetrate specchianti;
 - i terminali impiantistici e i dispositivi tecnologici in generale dovranno essere il più possibile mascherati e mitigati visivamente, allo scopo di non creare elementi di discontinuità visiva;
 - devono essere installati idonei dispositivi di dissuasione ed allontanamento dei piccioni di città, scelti fra quelli più consoni alla tipologia di edificio.
 - la morfologia tradizionale di riferimento per le coperture, in senso generale, è quella a falda inclinata, con pendenza non superiore al 30%, dotata di passafuori in legno e manto in coppi e tegole in cotto
12. Sono comunque vietati i seguenti interventi su tutto il territorio comunale:
- Applicazione di soluzioni progettuali di finitura incoerenti che proponano tessiture di facciata in finta pietra o finti mattoni (a titolo esemplificativo e non esaustivo: piastrelle con applicata finta pietra, soluzioni a listello, anche con tessiture evidentemente non coerenti con la tradizione locale), anche laddove applicate a interventi di coibentazione esterna.
 - Applicazione di soluzioni progettuali di coibentazioni esterne di facciata che oscurino o compromettano paramenti murari in pietra o mattoni faccia a vista storici e storicizzati, con caratteri costruttivi e tipologici propri della tradizione costruttiva rurale del Comune di San Gimignano, pervenuti ad oggi in buono stato di conservazione, non compromessi da rinzaffi posticci, superfetazioni, etc. a prescindere dalla classificazione di valore dell'edificio stesso. Può essere fatta eccezione solo laddove una comprovata relazione storico-materica dimostri la preesistenza di diverse tipologie di finitura sul paramento murario interessato.

Art. 62 Obbligo di manutenzione

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere in buone condizioni di sicurezza, di efficienza, di stabilità e di decoro gli edifici sia nel loro insieme che in ogni loro parte. Essi devono tempestivamente farsi carico nel modo più appropriato al normale mantenimento degli stessi, provvedendo alla manutenzione ordinaria e straordinaria o, qualora necessario, al restauro.
2. In particolare devono essere mantenuti in buono stato i prospetti, siano essi visibili o meno da spazi pubblici, i tetti e i sistemi di allontanamento delle acque meteoriche (canali di gronda, scossaline, pluviali e quant'altro), muri di cinta, di confine e le recinzioni in genere.
3. I proprietari devono tempestivamente rimuovere qualunque iscrizione od imbrattamento che arbitrariamente sia stato fatto, anche se da terzi.
4. Sia le aree di pertinenza degli edifici esistenti, sia quelle destinate all'edificazione, sia quelle abbandonate, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Art. 63 Impianti tecnologici a servizio degli edifici

1. Nei progetti di nuovi edifici devono essere adeguatamente integrati architettonicamente i terminali impiantistici e i locali tecnici che si rendono necessari.
2. Fermo restando quanto stabilito all'art. 61 del presente regolamento, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, è ammessa l'apposizione in facciata di tubazioni, condotti e terminali impiantistici:
3. solo se inseriti in un'azione di complessiva diminuzione e riordino di eventuali elementi di degrado già presenti;
4. purché visivamente mitigati allo scopo di non creare elementi di discontinuità visiva e di disordine in facciata, preferendo in ogni caso porzioni di facciata non visibili dalla pubblica via.

Art. 64 Illuminazione privata a servizio dei negozi

1. L'apposizione di corpi illuminanti in facciata, diversi da quelli della pubblica illuminazione, è esclusa in tutte le vie del centro storico, salvo quanto previsto dalle norme di sicurezza e comunque dall'apposito regolamento circa l'occupazione di suolo pubblico e arredo urbano.

Capo VI. Elementi costruttivi

Art. 65 Fondazioni

1. Le fondazioni dovranno essere opportunamente isolate ed impermeabilizzate per impedire l'ascesa dell'umidità.

Art. 66 Murature

1. I muri esterni degli edifici di nuova costruzione o ristrutturati, dovranno essere progettati in modo da rimanere salubri e non soggetti a spinte dirette del terreno, tramite idonei accorgimenti come richiamati negli artt. 29 e 33 delle presenti norme.
2. Richiamando comunque i pertinenti contenuti dell'art. 61 del presente regolamento, sono vietate soluzioni di finitura parziali quando producano inopportuno contrasto all'ambiente, anche attraverso toni accesi, disequilibranti o comunque non consoni al contesto. Se un edificio appartiene a più proprietari, le facciate, le cornici, le ringhiere e ogni altro manufatto visibile all'esterno, dovranno necessariamente seguire l'ordine architettonico e non le proprietà. Sono comunque ammessi interventi di qualità architettonica, anche usando sistemi innovativi, sia sull'intera superficie dell'involucro sia su porzioni di esso, che producano un effetto oggettivamente migliorativo dello stato dell'arte dell'involucro stesso;
3. Infine, si richiama integralmente il comma 13 dell'art. 61 delle presenti norme.

Art. 67 Intonaci

1. Tutte le pareti dei locali interni dovranno essere di norma intonacate. Qualora vi siano tracce di umidità, si dovranno eseguire opere adatte a rendere i muri perfettamente asciutti, impiegando, se del caso, materiali idrofughi idonei. Tutti gli appartamenti, ad uso di abitazione sia civile che rurale, dovranno essere tinteggiati.
2. All'interno dei centri storici e in presenza di edifici notificati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 Parte Seconda o classificati di rilevante valore (RV) dallo strumento urbanistico generale, è obbligatorio, ove ritenuto possibile dall'analisi del degrado, provvedere al consolidamento e ripristino degli intonaci preesistenti, utilizzando coerenti materiali e tecniche di posa. Non sono ammessi interventi parziali effettuati da singoli condomini, ma si dovrà provvedere al recupero unitario di uno o, a secondo del caso, di più prospetti. Non sono ammessi interventi di rivestimento che alterino l'unitarietà dei prospetti con risparmi a faccia vista di: angolate, archi e porzioni anche limitate di muratura.
3. Infine, si richiama integralmente il comma 9 dell'art. 61 delle presenti norme.

Art. 68 Solai e balconi

1. È vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi prospicienti sia il suolo pubblico che quello privato, salvo il caso di costruzioni di carattere speciale.

Art. 69 Coperture

1. Le coperture di nuova realizzazione dovranno essere dotate di manto in coppi ed embrici alla toscana e falde con pendenza compresa tra il 30% e 40%. In caso di rifacimento di copertura è prioritario il recupero degli elementi tradizionali -ove presenti- comunque storicizzati.
2. Nelle zone di espansione previste dalla pianificazione attuativa sono ammesse le coperture piane o a terrazza. In tal caso la superficie esterna dovrà essere impermeabilizzata ed avere una pendenza minima del 2% in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane;
3. Negli edifici produttivi, industriali e artigianali, ricompresi nel perimetro del territorio urbanizzato, sono ammesse coperture speciali, o comunque altre tipologie di copertura a pannelli, purché nel rispetto di tutte le norme di settore vigenti. Per gli edifici ad uso agricolo nel territorio aperto, ancorché non classificati di RV o V, qualora non ricompresi in P.A.P.M.A.A. o Piani attuativi unitari (e pertanto disciplinati dalla relativa unitaria progettualità alla quale si rimanda), i manti di copertura dovranno essere rispettosi del contesto e della tradizione rurale;
4. Il Nucleo Tecnico di Valutazione e la Commissione Comunale per il paesaggio possono in ogni caso prescrivere materiali, coloriture o trattamenti che armonizzino la nuova copertura con l'intorno;
5. Tanto nelle coperture piane che a terrazzo, dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50% ed un numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane; tali bocchettoni saranno muniti di griglia metallica a cuffia in modo da evitarne l'ostruzione

Art. 70 Serre solari

1. Le serre solari sono quelle strutture definite dalla vigente normativa di settore, comunque finalizzate esclusivamente a introitare la radiazione solare, coadiuvando nella stagione invernale, il riscaldamento dell'edificio o dell'Unità Immobiliare. Tali serre, così come definite, non possono in alcun modo costituire vani principali o accessori di qualsivoglia immobile;
2. Possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
 - a. siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente;

- b. dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro esclusiva funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- c. abbiano una profondità esclusivamente atta a favorire i moti convettivi ai fini dell'irraggiamento - comunque non superiore a 1,50 m - e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale).
- d. i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione.
- e. le eventuali schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, progettate per evitare il surriscaldamento estivo, dovranno essere coerenti con il contesto e con l'immobile, e complementari al progetto di facciata.

Art. 70/bis Vetrate panoramiche (VePa)

1. Le vetrate panoramiche (VePa) sono quelle strutture definite dall'art. 6, comma 1, lettera b-bis del DPR 380/2001.
2. Dette vetrate panoramiche sono per definizione amovibili e totalmente trasparenti, non riflettenti, dirette ad assolvere funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile.
3. Tali strutture devono favorire una naturale micro-aerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche.
4. In particolare, l'aspetto architettonico prescinde dal pregio estetico dell'edificio, assumendo rilievo in presenza di interventi successivi che non devono recare disarmonia al complesso preesistente tale da pregiudicarne l'originaria fisionomia e alterarne le linee impresse originariamente. A tale proposito, in caso di edificio appartenente a più proprietari, l'intervento dovrà necessariamente seguire l'ordine architettonico e non le proprietà.
5. Possono essere applicate sui balconi o logge, sia esistenti che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
 - a. siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente;
 - b. dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro esclusiva funzione in termini di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche con conseguente

riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;

- c. i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione.

TITOLO IV. VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 71 Vigilanza sull'attività edilizia

1. Le attività di vigilanza e di repressione dell'abusivismo edilizio sono esercitate dal Comune ai sensi di legge.

Art. 72 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Salvo diverse disposizioni di legge nazionale o regionale, per le infrazioni al presente Regolamento, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 25,00 ad un massimo di € 500,00 ai sensi dell'art. 7-bis del D.Lgs 267/2000.
2. Al presente articolo si applica la legge 689/1981.
3. Oltre all'irrogazione delle sanzioni pecuniarie di cui ai commi precedenti, il dirigente del Servizio intima, con provvedimento motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento, fatta salva l'eventuale applicazione dei provvedimenti contingibili e urgenti. L'accertamento della mancata ottemperanza a tale ordine, entro il termine stabilito nel provvedimento comporta l'applicazione dell'ulteriore sanzione pecuniaria di cui al comma 2 per ogni ulteriore mese o frazione di mese abusivo.

Art. 73 Trattamento del rischio corruttivo e trasparenza

1. Tutti i processi afferenti all'area di rischio del governo del territorio trattati nel presente regolamento, sono oggetto di specifiche misure di trattamento del rischio corruttivo, così come definite all'interno del Piano integrato dell'attività e organizzazione (PIAO), e aggiornate annualmente a cura del RPCT comunale, sentito il Dirigente di Settore lavori pubblici e servizi per il territorio.

TITOLO V. NORME TRANSITORIE

Art. 74 Efficacia e aggiornamento delle disposizioni

1. Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento i previgenti Regolamenti Edilizi continuano ad avere validità per le opere eseguite nel periodo della loro vigenza.
2. Le norme del presente Regolamento non si applicano alle varianti in corso d'opera e ai titoli edilizi conseguiti prima della sua entrata in vigore.