



COMUNE DI MONTERIGGIONI

REGOLAMENTO EDILIZIO

Redatto secondo quanto previsto da:

- *Intesa stipulata il 20 ottobre 2016, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;*
- *Art.106 della L.R. n.65 del 10 novembre 2014;*
- *Schema di cui all'Allegato A della D.G.R.T. n.524 del 21 maggio 2018; - Disposizioni di cui al D.P.G.R.T. n.39/R del 24 luglio 2018.*

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 29.12.2022

Modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 18.03.2024

SOMMARIO

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	5
Articolo 1 – Struttura del Regolamento Edilizio	5
Articolo 2 - Riferimenti disciplinari generali	5
Articolo 3 – Requisiti generali delle opere edilizie	6
Articolo 4 – Immobili sottoposti a vincoli e tutele	6
Articolo 5 – Normativa tecnica	6
Articolo 6 – Discipline settoriali o speciali	7
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	7
Articolo 7 – Contenuti della Parte Seconda del Regolamento Edilizio	7
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	8
Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi	8
Articolo 8 – Sportello unico (SUE_SUAP)	8
Articolo 9 – La commissione edilizia comunale (CE)	8
Articolo 10 – La Commissione comunale per il paesaggio (CP)	9
Articolo 11 – Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie	9
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi	10
Articolo 12 – Autotutela, riesame dei titoli edilizi e accesso ai documenti amministrativi	10
Articolo 13 – Certificato di destinazione urbanistica	10
Articolo 14 – Proroga dei titoli abilitativi	10
Articolo 15 – Dichiarazione di inagibilità	10
Articolo 16 – Attestazione di agibilità.....	11
Articolo 17 – Contributo di costruzione	11
Articolo 18 – Pareri preventivi	13
Articolo 19 – Interventi con procedura d'urgenza.....	14
Articolo 20 – Tolleranze costruttive	14
Articolo 21 – Errori materiali	14
Articolo 22 – Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	15
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	15
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori	15

Articolo 23 – Comunicazione di inizio lavori e relativi adempimenti	15
Articolo 24 – Comunicazione di fine lavori	16
Articolo 25 – Occupazione di suolo pubblico a causa di lavori	16
Articolo 26 – Disposizioni procedurali speciali	16
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori	16
Articolo 27 – Principi generali e prescrizioni per il cantiere	17
Articolo 28– Criteri da osservare per scavi e demolizioni	18
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.	19
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio	19
Articolo 29 – Principi ed ambiti di applicazione	20
Articolo 30 – Distanze minime dai confini	19
Articolo 31 – Distanze minime tra edifici – pareti finestrate	20
Articolo 32 – Dotazioni impiantistiche	20
Articolo 33 – Smaltimento delle acque reflue e pluviali	21
Articolo 34 – Camini e canne fumarie	22
Articolo 35 – Superfici aero-illuminanti	23
Articolo 36 – Requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione	23
Articolo 37 – Dimensioni minime degli alloggi	24
Articolo 38 – Categorie dei locali di abitazione e loro posizione rispetto al terreno	24
Articolo 39 – Calcolo dell'altezze dei locali ai fini igienico-sanitari	25
Articolo 40 – Altezze interne dei locali di abitazione	25
Articolo 41 – Dimensioni dei locali di abitazione	26
Articolo 42 – Aerazione e illuminazione dei locali di abitazione	26
Articolo 43 - Requisiti specifici dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa	27
Articolo 44 – Requisiti relativi alla fruibilità ed alla sicurezza	27
Articolo 45 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (“linee vita”)	27
Articolo 46 – Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici	27
Articolo 47 – Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa	29
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	29
Articolo 48 – Strade private	29

Articolo 49 – Portici e gallerie	30
Articolo 50 – Realizzazione di portici in edifici di nuova costruzione	30
Articolo 51 – Passi carrabili	30
Articolo 52 – Parcheggi pubblici o di uso pubblico, parcheggi privati	30
Articolo 53 – Edicole e chioschi	31
Articolo 54 – Numeri civici, cartelli indicatori, insegne e tende	31
Articolo 55 – Recinzioni, muri di cinta ed altre opere pertinenziali	31
Capo III Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente	33
Articolo 56 – Aree verdi	32
Articolo 57 – Manufatti ammessi nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti	32
Articolo 58 – Vasche e piscine	33
Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche	34
Articolo 59 – Approvvigionamento idrico	34
Articolo 60 – Impianti antincendio	35
Articolo 61 – Smaltimento acque meteoriche	35
Articolo 62 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani	36
Articolo 63 – Distribuzione dell’energia elettrica	36
Articolo 64 – Distribuzione del gas	36
Articolo 65 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	37
Articolo 66 – Ricarica dei veicoli elettrici	38
Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	38
Articolo 67 – Principi di valutazione degli interventi che modificano l’aspetto esteriore degli edifici	38
Articolo 68 – Obbligo di manutenzione degli edifici	39
Articolo 69 – Lotti inedificati utilizzati per deposito ed aree in stato di abbandono	39
Articolo 70 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	39
Articolo 71 – Murature faccia a vista	41
Articolo 72 – Elementi aggettanti sul suolo pubblico e sul suolo privato	41
Articolo 73 – Verande e serre solari	41
Articolo 74 – Infissi	42
Articolo 75 – Pubblica illuminazione	43

Capo VI Elementi costruttivi	43
Articolo 76 – Coperture degli edifici, canali di gronda e pluviali	43
Articolo 77 – Abbaini e lucernari	44
Articolo 78 – Chiostrine e cavedi	45
Articolo 79 – Scale e rampe	45
Articolo 80 – Ascensori.....	46
Articolo 81 – Cimiteri monumentali e storici	46
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	46
Articolo 82 – Vigilanza sull’attività edilizia e sulle trasformazioni e usi del territorio	46
Articolo 83 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	47
TITOLO V -NORME TRANSITORIE.....	47
Articolo 84 – Entrata in vigore ed aggiornamento del Regolamento edilizio	47

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Articolo 1 – Struttura del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio – in conformità della disciplina vigente – è articolato in due parti:

- la Prima Parte, denominata “Principi generali e disciplina generale dell’attività edilizia” dove sono richiamate e non riprodotte le norme di disciplina generale – attinenti all’attività edilizia - operanti in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
- la Seconda Parte, denominata “Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia”, nella quale è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale compresa quella relativa alle modalità costruttive ai sensi dell’art. 4, comma 1 del DPR 380/01.

Articolo 2 - Riferimenti disciplinari generali

1. Per quanto attiene la disciplina generale dell’attività edilizia nelle materie elencate al punto 4 dello schema di regolamento edilizio tipo (Allegato 1 all’Intesa 18.10.2016 e Allegato A alla DGRT 524/18), se ne fa espresso rinvio come di seguito indicato.
2. Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, sono quelle recepite da parte della Regione Toscana nell’allegato B alla DGRT n.524/2018 come ricomprese nel DPGR n.39/R/2018.
3. Le definizioni degli interventi edilizi sono quelle indicate al Titolo II, Parte I del DPR n.380/2001, mentre i titoli edilizi necessari alla esecuzione di detti interventi sono indicati al Capo II del Titolo VI della LR n.65/2014.
4. Le definizioni delle Categorie funzionali ed i mutamenti delle destinazioni d’uso sono quelli stabiliti all’art.99 della LR n.65/2014; lo stato legittimo degli immobili o delle unità immobiliari è invece determinato secondo quanto stabilito dal comma 1-bis dell’art.9-bis del DPR n.380/2001.
5. Il procedimento per il rilascio, la presentazione e le modalità di controllo dei titoli abilitativi edilizi vedono applicazione nelle disposizioni di cui al Capo III del Titolo VI della LR n.65/2014.
6. La modulistica edilizia unificata è disponibile presso il sito del Comune, all’indirizzo:
<https://www.comune.monteriggioni.si.it/it-it/servizi/modulistica?tipo=C&areatem=0&ufficio=2393>

Articolo 3 – Requisiti generali delle opere edilizie

1. I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini sono quelli indicati alla lettera B.1 dell’Allegato “C” della DGRT n.524/2018.
2. I rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d’acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo) sono quelli indicati alla lettera B.2 dell’Allegato “C” della DGRT n.524/2018.
3. Le servitù militari sono quelle indicate alla lettera B.3 dell’Allegato “C” della DGRT n.524/2018.

4. Per gli accessi stradali vanno osservate le norme i cui alla lettera B.4 dell'Allegato "C" della DGRT n.524/2018.
5. Per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante devono essere rispettati i disposti di cui alla lettera B.5 dell'Allegato "C" della DGRT n.524/2018.
6. Per i siti contaminati la normativa di riferimento è quella indicata alla lettera B.4 dell'Allegato "C" della DGRT n.524/2018.
7. Riguardo alle miniere deve essere fatto riferimento al DPR 9 aprile 1959 n.128 (Norme di pulizia delle miniere e delle cave), in particolare all'art. 104.

Articolo 4 – Immobili sottoposti a vincoli e tutele

Le discipline relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale, territoriale e procedurale, sono quelle contenute nelle lettere da C.1 a C.7 dell'Allegato "C" della DGRT n.524/2018.

Articolo 5 – Normativa tecnica

Le discipline riguardanti:

- I requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro
- La sicurezza statica e normativa antisismica
- Le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica
- L'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico
- La sicurezza degli impianti
- La prevenzione degli incendi e degli infortuni
- La demolizione o rimozione dell'amianto
- Il contenimento del consumo energetico degli edifici
- L'isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici
- La produzione di materiali da scavo
- La tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)
- La prevenzione inquinamento luminoso sono indicate nelle lettere da D.1 a D.12 dell'Allegato "C" della DGRT n.524/2018.

Articolo 6 – Discipline settoriali o speciali

I requisiti tecnici e le prescrizioni per i diversi e specifici insediamenti e impianti, e cioè:

- Strutture commerciali
- Strutture ricettive
- Strutture per l'agriturismo
- Impianti di distribuzione del carburante
- Sale cinematografiche
- Scuole e servizi educativi
- Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande
- Impianti sportivi
- Strutture Termali
- Strutture Sanitarie
- Strutture veterinarie sono compresi nelle lettere da E.1 a E.12 dell'Allegato "C" della DGRT n.524/2018.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

Articolo 7 – Contenuti della Parte Seconda del Regolamento Edilizio

1. La Parte Seconda del Regolamenti Edilizio ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'ente nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella Prima Parte.
2. Il compendio normativo di cui al precedente comma costituisce disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 2 comma 4 e all'art. 4 comma 1 del Testo Unico dell'edilizia DPR 380/2001.
3. Le disposizioni della Parte Seconda del Regolamento si applicano a tutti gli interventi edilizi indipendentemente dalla tipologia e classificazione, fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi. La contravvenzione alle specifiche disposizioni e prescrizioni della presente parte del Regolamento Edilizio è soggetta ad Ordine di ripristino e di conformazione, nonché di sanzione pecuniaria se specificato dalle disposizioni del presente Regolamento.

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

Articolo 8 – Sportello unico (SUE_SUAP)

1. I servizi dello Sportello unico per le attività produttive SUAP sono descritti nel “Regolamento di organizzazione e funzionamento del servizio dello sportello unico associato per le attività produttive”, approvato con DGC n.207 del 28 dicembre 2012.
2. Le modalità di funzionamento dello Sportello unico per l'edilizia esercitate dal Comune sono contenute nel “Regolamento di organizzazione e funzionamento dello sportello unico per l'edilizia” istituito con Delibera di Giunta comunale n.30 del 7 febbraio 2017
3. Lo sportello unico (SUE_SUAP), costituito con delibera di Giunta comunale n. 30 del 7 febbraio 2017, ha lo scopo di fornire informazioni e servizi in materia edilizia (SUE) e in materia di attività produttive (SUAP).
4. Nei procedimenti che coinvolgono la procedura del DPR 160/2010, lo SPORTELLLO UNICO coordina le diverse fasi procedurali in vista di una risposta unica e tempestiva in luogo di tutte le altre amministrazioni coinvolte, che esercitano le rispettive competenze all'interno del procedimento unico e restano responsabili del merito dell'endoprocedimento e del contenuto dell'atto di sua competenza.
5. L'utente ha sempre l'obbligo di attivare la procedura dello Sportello Unico ;
6. Nei procedimenti che coinvolgono la procedura del DPR 380/2001, lo Sportello Unico cura anche, se richiesto dall'interessato, gli incombeni necessari per l'acquisizione dei pareri, atti di assenso e delle autorizzazioni di competenza di altre pubbliche amministrazioni o uffici comunali, che sono finalizzati alla formazione del titolo edilizio per la realizzazione dell'intervento edilizio. I procedimenti collegati alla realizzazione dell'intervento e gli atti

finali di competenza di altre pubbliche amministrazioni o uffici comunali, rimangono comunque nella loro autonomia.

7. Nel caso di disposizioni in contrasto tra il Regolamento di cui al precedente comma 1 e il presente Regolamento edilizio prevalgono le disposizioni di quest'ultimo.

Articolo 9 – La commissione edilizia comunale (CE)

1. La commissione edilizia comunale (CE) è un organo collegiale tecnico consultivo dell'amministrazione comunale, costituito ai sensi del comma 2[^] dell'art.4 del DPR n.380/2001 e che – conformemente a quanto previsto dall'art. 148 della LR n. 65/2014 - esprime pareri non vincolanti in materia di edilizia e urbanistica per tutte le richieste di permesso a costruire. Tali pareri non costituiscono presupposto di rilascio di atti abilitativi.
2. Il parere della CE è comunque acquisito:
 - a) nei casi di particolare rilevanza o complessità, non direttamente riconducibili al disposto normativo, su motivata proposta del responsabile del procedimento;
 - b) per gli interventi per i quali sia necessaria una verifica in materia geologico-geotecnica e idraulica;
 - c) per tutti quegli interventi che richiedono tale parere come disposto dal presente Regolamento
3. Il parere della CE deve essere inerente esclusivamente alla coerenza delle opere e dei progetti rispetto al presente regolamento edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, nonché alle norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica.
4. La CE è presieduta dal Responsabile dell'Area Assetto del territorio e attività produttive e comprende quattro membri esterni esperti elettivi scelti ai sensi del 2[^] comma dell'art. 148 della LR n. 65/2014, oltre al responsabile del procedimento comunale il quale partecipa alla seduta della commissione al fine di illustrare le istanze di progetto. Il responsabile del procedimento può svolgere anche le funzioni di segretario verbalizzante, funzioni che comunque vanno svolte da un dipendente comunale.
5. Per problemi di speciale importanza il Presidente della commissione può invitare ad assistere alle adunanze, senza diritto di voto, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.
6. I quattro membri esterni non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti in materia edilizia ed urbanistica di competenza dell'ente o degli enti presso i quali la commissione è costituita, per il periodo in cui svolgono le relative funzioni.
7. La Commissione Edilizia - convocata in forma scritta o per posta elettronica - si riunisce nella sede comunale, oppure da remoto, alla data stabilita; le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei componenti della commissione ed i pareri sono resi all'unanimità o con la maggioranza dei voti.
8. I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame, discussione e votazione dei progetti nei quali siano comunque interessati: l'osservanza di detta prescrizione deve essere annotata nel verbale della seduta.
9. I verbali delle adunanze contengono la motivazione del parere espresso ed essere firmati dal Presidente, dal Segretario e dai Commissari.

Articolo 10 – La Commissione comunale per il paesaggio (CP)

1. Stante la disposizione di cui all'art.153 della LR n.65/2014, è istituita la commissione comunale per il paesaggio (CP), la quale svolge le proprie attribuzioni secondo quanto previsto dal Capo IV del Titolo VI della LR n.65/2014, valendo le seguenti prescrizioni:

- a) i commissari incaricati, per tutta la durata dell'incarico, non potranno partecipare alla redazione di piani attuativi o curare le fasi di autorizzazione o di formazione di titoli edilizi, anche in sanatoria, per interventi da effettuarsi all'interno del territorio comunale;
- b) verranno considerati come dimissionari quei commissari che, in assenza della presentazione di un giustificato motivo, risultino assenti per più di tre sedute consecutive.

Articolo 11 – Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie

1. Per ogni istanza di natura edilizia è da considerarsi obbligatoria la presentazione attraverso le modalità telematiche stabilite dall'amministrazione comunale.
2. La documentazione da depositare ai fini dell'acquisizione dei diversi titoli edilizi, deve contenere tutte le indicazioni necessarie per poter verificare la conformità del progetto alla vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, tramite idonei elaborati, rappresentativi dello stato precedente all'intervento, dello stato di progetto e dello stato di sovrapposizione, con evidenziato in giallo le parti in demolizione ed in rosso quelle in costruzione.
3. In caso di istanze per titoli in variante, ai fini di una corretta lettura dell'intervento edilizio nel suo complesso, gli elaborati di stato sovrapposto devono riportare sempre, oltre alla sovrapposizione con la precedente soluzione progettuale, anche quella tra lo stato antecedente ai lavori e lo stato di progetto come variato.
4. Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma telematica devono essere redatti con formato, scala e composizione tali da consentirne un'efficace consultazione.
5. Le istanze sono trasmesse esclusivamente tramite il portale web dedicato accessibile al seguente link <https://monteriggioni.comune-online.it/web/sue/lista-pratiche>.

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

Articolo 12 – Autotutela, riesame dei titoli edilizi e accesso ai documenti amministrativi

1. Le procedure di autotutela o di riesame dei titoli abilitativi presentati o rilasciati sono quelle disposte dal Capo IV-bis e Capo V della L. n.241/1990.
2. L'accesso agli atti ed ai documenti amministrativi operano attraverso i principi e le modalità previste dal DPR n.184/2006 e dalla LR n.40/2009.

Articolo 13 – Certificato di destinazione urbanistica

1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie, ovvero da altro soggetto che interviene in atti inerenti a transazioni immobiliari, rogiti, successioni, stime di terreni o di edifici.
2. La richiesta deve indicare le generalità del richiedente, la sua qualità di avente titolo, specificare gli estremi di identificazione del Catasto Terreni, aggiornati alla data della richiesta, comprensivi di mappa catastale e visura, al fine di individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.
3. Il certificato di destinazione urbanistica consiste in una dichiarazione firmata dal Dirigente delegato dal Sindaco ed ha validità di un anno dalla data del rilascio, salvo l'intervenuta modificazione degli strumenti urbanistici.
4. Il certificato viene rilasciato dal comune entro trenta giorni dalla data della richiesta e specifica per l'immobile:

- a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato;
 - b) tutti i vincoli e le prescrizioni che ne precludono, limitano, o condizionano l'uso o la trasformazione, e che derivino oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.
5. Presentando le opportune motivazioni, possono essere richieste certificazioni attestanti le previsioni urbanistiche riferite a specifiche date od a precedenti periodi temporali.

Articolo 14 – Proroga dei titoli abilitativi

- 1. Le proroghe relative ai permessi di costruire sono concesse con le modalità e nei termini previsti dall'art.133, 3^a comma della LR n.65/2014 salvo ulteriori specifiche disposizioni di legge.
- 2. I termini per l'ultimazione dei lavori nel caso di SCIA sono prorogati secondo quanto previsto dall'art.175, 3^a comma della LR n.65/2014 salvo ulteriori specifiche disposizioni di legge.
- 3. In ogni caso l'istanza di proroga deve essere presentata completa di idonea documentazione che attesti l'esistenza delle condizioni indicate per il suo rilascio e comprovi la loro estraneità alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo.

Articolo 15 – Dichiarazione di inagibilità

La dichiarazione di inagibilità di cui all'art.26 del DPR n.380/2001, può essere effettuata dall'amministrazione comunale anche per motivi strutturali, di sicurezza o di pubblico interesse, ed i pareri che risultassero necessari – in riferimento a competenze di altre amministrazioni - potranno essere acquisiti anche per le vie brevi.

Articolo 16 – Attestazione di agibilità

L'agibilità di cui all'art.24 del DPR n.380/2001 viene attestata secondo le modalità ed i termini indicati agli artt.149 e 150 della LR n.65/2014, considerate anche le disposizioni di cui all'art.48 del presente RE.

Articolo 17 – Contributo di costruzione

1. Caratteri e definizioni

- A) Il contributo di costruzione ai sensi della vigente disciplina nazionale (art. 16 del DPR n. 380/2001) e regionale (art. 183 della LR n. 65/2014) è calcolato in relazione all'ammontare degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) e dall'entità del costo di costruzione.
- B) Il contributo deve essere applicato come disposto dalla Parte I Titolo II Capo II, Sezione II del DPR n. 380/2001 e dal Titolo VII Capo I della LR n. 65/2014.
- C) L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita – ai sensi dei commi 4 e 6 dell'art. 16 del DPR n. 380/2001 – con propria deliberazione dal Consiglio comunale ed è aggiornata dalla Giunta Comunale in ragione dell'indice del costo di costruzione determinato dall'ISTAT
- D) Gli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge, sono dovuti, indipendentemente dal tipo di titolo edilizio o di procedimento da attivare, per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi che determinino incremento del carico urbanistico in funzione di:

- aumento delle superfici;
 - mutamento della destinazione d'uso;
 - aumento del numero delle unità immobiliari.
- E) Il contributo limitato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione è dovuto anche per gli interventi di manutenzione straordinaria se comportanti aumento delle unità immobiliari e aumento della superficie (di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b LR 65/2014) –
- F) Il contributo sul costo di costruzione è dovuto, ai sensi della Legge, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione, con esclusione degli interventi da eseguirsi su immobili con destinazione artigianale ed industriale.
- G) I casi di gratuità totale e parziale degli interventi sono disciplinati dalla Legge (art. 17 del DPR 380/2001 ed artt. 186 e 188 della LR 65/2014).

2. Modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione

- A) Per le destinazioni d'uso: residenziale, turistico, commerciale, direzionale, di servizio, per la nuova edificazione e l' ampliamento, gli oneri si applicano al Volume Edificato/Edificabile VE (art. 23 DPGR 39R) calcolato moltiplicando la superficie edificabile (SE) per l'altezza utile
- B) Per le destinazioni d'uso: artigianale, industriale, commerciale all'ingrosso, annessi agricoli e serre non facenti parte di aziende agricole, gli oneri si applicano alla superficie edificabile (SE).
- C) Nelle aree rurali, la corresponsione degli oneri di urbanizzazione connessi agli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola, è stabilita dalle disposizioni di cui all'art. 83 della LR n. 65/2014. La sostituzione degli oneri di urbanizzazione con gli interventi di sistemazione ambientale sulle aree pertinenziali con superficie non inferiore ad 1 ettaro, è disciplinato dal "Regolamento delle sistemazioni ambientali" di cui al Titolo VII della LRT n° 65/2014, approvato con DCC N. 18 DEL 01/03/2019
- D) Oltre ai casi specificati dal 3° comma dell'art. 183 della LR n. 65/2014, qualora si verifichi per frazionamento un aumento di unità immobiliari senza cambio di destinazione d'uso, saranno assoggettate al pagamento degli oneri di urbanizzazione solo le unità derivate:
- E) per la destinazione residenziale, quelle nelle quali è prevista la realizzazione della nuova cucina;
- F) per le destinazioni non residenziali, quelle nelle quali è prevista la realizzazione di nuovi servizi igienici.
- G) Solo nei casi in cui anche l'unità derivata risulti già dotata di servizi atti a poter soddisfare la propria autonomia funzionale, gli oneri di urbanizzazione saranno calcolati nei confronti dell'unità con la minore superficie.
- H) In caso di mutamento di destinazione d'uso, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito a tutta la superficie interessata dalla variazione, da convertirsi in Volume edificato/edificabile VE
- I) Secondo quanto previsto dall'art.16 del DPR n. 380/2001 e dall'art.191 della LR n. 65/2014 in alternativa al pagamento dei soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, quando specificatamente previsto dagli strumenti urbanistici, sono eseguite direttamente le opere di urbanizzazione dal soggetto avente titolo alla realizzazione dell'intervento di cui trattasi.

3. Modalità di calcolo del costo di costruzione

- A) Il costo di costruzione può essere ordinariamente calcolato come prodotto tra il costo unitario di costruzione di cui all'art. 185 della LR 65/2014 e la Superficie complessiva (Sc) pari alla superficie utile abitabile (Su) sommata al 60% della Superficie utile non residenziale o accessoria (Snr) (art. 2 DM 10/05/1977)
- B) Sul costo di costruzione risultante è applicata la percentuale (aliquota) prevista per il contributo. Le aliquote relative al contributo sul costo di costruzione sono riportate in apposite Tabelle parametriche, definite e periodicamente aggiornate dal Consiglio comunale.
- C) Per le costruzioni ad uso residenziale le aliquote sono incrementate in funzione delle classi di superficie utile, dell'incidenza della superficie per servizi e accessori nonché dalle caratteristiche particolari dell'immobile (art. 5, art 6 e art 7 DM 10/05/77).
- D) Per le costruzioni ad uso non residenziale e per le opere non computabili in termini di superfici, il costo di costruzione è stabilito in base al computo metrico delle opere risultante nella Perizia di stima asseverata dal progettista e redatta sulla base del Prezziario delle Opere pubbliche della Toscana (nell'edizione aggiornata), comprendente tutti gli interventi previsti in progetto con esclusione delle pavimentazioni e dei rivestimenti. Sull'importo risultante è applicata la percentuale (aliquota) prevista per la corrispondente destinazione o categoria.
- E) Nel caso di interventi su edifici esistenti è lasciata facoltà al richiedente di presentare, in alternativa all'applicazione del valore tabellare unitario del costo di costruzione, il computo metrico delle opere in base a Perizia di stima asseverata nelle modalità descritte al precedente punto. Sull'importo risultante è applicata la percentuale (aliquota) prevista per la corrispondente destinazione o categoria (art 17 comma 4bis D.P.R. 380/2001).

4. Versamento o rateizzazione del contributo

- A) Il contributo di costruzione è versato in un'unica soluzione in sede di ritiro del permesso di costruire ovvero in sede di deposito di SCIA o Comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera: in caso di rateizzazione del contributo la polizza a garanzia dovrà essere prestata nei medesimi termini.
- B) Il contributo di costruzione può essere rateizzato in non più di quattro rate semestrali, qualora l'importo complessivo ecceda la somma di € 10.000,00.
- C) Se alla data dell'ultimazione dei lavori alcune rate non siano giunte a scadenza, queste dovranno comunque essere versate in un'unica soluzione, entro 90 giorni dalla data di formalizzazione dell'ultimazione degli stessi.
- D) Le polizze fidejussorie prestate a garanzia del pagamento del contributo relativo ad oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione debbono possedere i seguenti requisiti:
 - la polizza dovrà essere stipulata esclusivamente da istituto di credito bancario o assicurativo da parte di agenzia che sia ricompresa nell'elenco compagnie iscritte ad ANIA;
 - il contraente della polizza deve coincidere con l'intestatario del titolo edilizio al quale si riferisce;
 - la durata di validità della polizza deve essere pari ad anni 4;
 - l'importo garantito deve corrispondere al totale degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione dovuti, maggiorato degli interessi legali per i procedimenti conseguenti a sanzione;
 - la polizza deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957,

comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima, entro 30 giorni, a semplice richiesta scritta dell'Ente garantito;

- la polizza deve prevedere il foro di Siena quale sede di eventuali future controversie. ▪ La polizza deve essere valida fino allo svincolo da parte del comune

5. Sanzioni per il ritardato od omesso pagamento del contributo

- A) Il ritardato o omesso versamento del contributo comporta le sanzioni previste dalla legge, e nei procedimenti che prevedono l'autodeterminazione del contributo, sarà proceduto ad applicare la sanzione di legge per ritardato pagamento nel caso in cui l'importo determinato e corrisposto in sede di deposito sia inferiore al dovuto.
- B) Qualora siano state prestate garanzie fidejussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, il comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine per il pagamento e non è dato luogo all'applicazione delle sanzioni.

Articolo 18 – Pareri preventivi

1. L'avente titolo od altro soggetto da questi autorizzato, preliminarmente alla richiesta di titolo edilizio, può presentare istanza di parere preventivo per esporre quesiti specifici in ordine all'applicazione delle normativa urbanistico-edilizia vigente o su eventuali valutazioni dell'amministrazione comunale, esclusivamente in merito al proprio caso concreto.
2. La richiesta di parere preventivo deve essere accompagnata da tutti gli elementi necessari a consentire l'espressione del parere da parte degli organi dell'amministrazione.
3. Il parere preventivo:
 - a) sarà espresso dall'amministrazione entro sessanta giorni dalla presentazione della richiesta;
 - b) non costituisce alcun titolo abilitativo per l'intervento edilizio;
 - c) è reso nei limiti delle informazioni offerte dall'interessato e non vincola in alcun modo l'amministrazione per la successiva attività istruttoria.

Articolo 19 – Interventi con procedura d'urgenza

1. Le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, o quelle che presentino documentato carattere di necessità e urgenza, possono essere iniziate anche in assenza del necessario titolo edilizio.
2. Nei casi di cui al comma precedente, deve essere data comunicazione al Sindaco entro le ventiquattro ore successive dall'inizio delle opere, specificando la natura e l'entità delle medesime oltre alle motivazioni che hanno determinato la necessità di procedere con detta urgenza.
3. Entro venti giorni dalla data di presentazione della comunicazione di cui al comma precedente, per le opere già effettuate od in corso di realizzazione, l'interessato deve provvedere a regolarizzarne lo stato attraverso la presentazione di apposita istanza di permesso a costruire o di SCIA in funzione della natura delle opere stesse.
4. In mancanza di tale regolarizzazione delle opere, queste sono da considerarsi come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge.
5. Gli immobili tutelati ai sensi del Titolo I, Capo I del D. Lgs. 42/2004 sono sottoposti anche ai procedimenti di cui all'art.27 del citato Decreto Legislativo.

Articolo 20 – Tolleranze costruttive

1. Le tolleranze costruttive sono esclusivamente quelle indicate dall'art.34-bis del DPR n.380/2001 e dall'art.198 della LR n.65/2014.
2. Le dichiarazioni per il riconoscimento di tali variazioni, le quali non costituiscono violazioni edilizie passibili di sanzionamento, vengono effettuate attraverso le disposizioni e le procedure di cui al 4^ comma dell'art.198 della LR n.65/2014.

Articolo 21 – Errori materiali

1. Gli errori materiali di cui al 2^ comma dell'art.198 della LR n.65/2014, riguardano gli errori di rappresentazione grafica contenuti nei rilievi o nei progetti edilizi presentati all'Amministrazione comunale, o quegli errori di progetto riscontrati in corso d'opera la cui correzione avviene direttamente in cantiere.
2. Detti errori materiali non devono risultare incidenti sui carichi urbanistico-edilizi (superficie, volume, altezza, distacchi, sagoma, unità immobiliari, destinazione d'uso, standard urbanistici ed edilizi) in forma eccedente le tolleranze indicate dall'art.34-bis del DPR n.380/2001 e dall'art.198 della LR n.65/2014.
3. Le dichiarazioni di identificazione di tali variazioni – riconoscibili negli elaborati di progetto o corrette in corso d'opera – sono attestate nel deposito dello stato finale dell'opera asseverato come ultimazione dei lavori ai sensi dell'art.149 della LR n.65/2014
4. Nel caso di riscontro di errori materiali in atti e/o documenti estranei al rilascio di titoli edilizi, è sempre possibile presentare all'amministrazione comunale lo “Stato legittimo” dell'opera.

Articolo 22 – Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. La sezione “Amministrazione trasparente” della pagina web del comune (<https://www.comune.monteriggioni.si.it/it-it/amministrazione/amministrazione-trasparente>) consente la consultazione delle principali attività e servizi di competenza comunale, compresa la visione degli elaborati degli strumenti urbanistici comunali vigenti.
2. Ai fini di semplificare i procedimenti, migliorare la comunicazione col cittadino, facilitare l'accesso alle informazioni, incentivare l'erogazione di servizi per via telematica, il Comune promuove lo sviluppo e il potenziamento della rete civica informatica e in particolare del proprio Sistema informativo territoriale (SIT), visitabile all'indirizzo web <https://cloud.ldpgis.it/monteriggioni/>.
3. L'accesso formale agli atti avviene come indicato dal Capo V della L. n.241/1990 e dal suo regolamento attuativo DPR n.184/2006.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Articolo 23 – Comunicazione di inizio lavori e relativi adempimenti

1. L'inizio dei lavori deve essere comunicato all'amministrazione comunale - da parte dell'avente titolo - per tutte le tipologie di atti indicate nel Capo II e Capo III della LR n.65/2014.
2. La comunicazione si avvale della modulistica unificata di cui all'art.2 n comma 6^ del presente Regolamento e deve contenere l'indicazione dei soggetti coinvolti nel procedimento, allegando altresì la documentazione prevista dalle norme vigenti in riferimento alla specificità dell'intervento.
3. Per gli interventi attuati tramite SCIA l'inizio lavori si intenderà riferito come temporalmente coincidente con il momento del deposito della SCIA.
4. Nel caso in cui, ai sensi dell'art. 23-bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 147 della L.R. 65/2014, contestualmente al deposito della SCIA vengano richiesti ulteriori atti di assenso comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, la data di inizio lavori sarà quella della comunicazione da parte del SUE/SUAP dell'avvenuta acquisizione dei preventivi atti di assenso.
5. Contestualmente all'inizio dei lavori deve essere collocato, bene in evidenza sul prospiciente spazio pubblico, un cartello dai caratteri chiaramente leggibili dove siano indicati:
 - quali siano le opere in corso di realizzazione;
 - la tipologia dell'atto abilitativo all'esecuzione delle opere con i relativi estremi identificativi;
 - il nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo;
 - il nominativo del progettista;
 - il nominativo del direttore dei lavori;
 - il nominativo dell'esecutore dei lavori;
 - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
 - gli estremi della Notifica preliminare di cui al DLgs 81/2008, quando dovuta;
 - la data di inizio lavori e di presunta fine lavori;
 - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
6. Fatta salva ogni altra specifica disposizione normativa o regolamentare vigente, la comunicazione deve contenere l'indicazione dei soggetti coinvolti prevista dalla legge allegando altresì la documentazione prevista dalle norme vigenti in riferimento allo specifico intervento.
7. In caso di mancata comunicazione si applicano le sanzioni previste all'art. 83 del presente regolamento.

Articolo 24 – Comunicazione di fine lavori

1. La ultimazione dei lavori e la attestazione asseverata di conformità devono essere presentate, per i permessi di costruire e per le SCIA, secondo quanto disposto dall'art.149 della LR n.65/2014.
2. L'ultimazione dei lavori relativi alle opere indicate al comma 4^ dell'art.136 della LR n.65/2014 è sottoposta alle procedure previste dal medesimo articolo.

Articolo 25 – Occupazione di suolo pubblico a causa di lavori

Nel caso in cui, per poter eseguire delle lavorazioni previste nel progetto approvato o per inaspettata necessità rivelatasi durante il corso dei relativi lavori, si rendesse necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, è obbligo per l'avente titolo di effettuare l'apposita richiesta e ottenere la relativa autorizzazione amministrativa dell'Ente proprietario, secondo quanto previsto dal "Regolamento per la disciplina del canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico" e dal "Regolamento di Polizia locale".

Articolo 26 – Disposizioni procedurali speciali

1. Oltre alle prescrizioni delle norme e dei regolamenti relativi ai beni culturali e del paesaggio o di bonifica bellica, il titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori o l'impresa incaricata dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco e alle autorità competenti l'eventuale rinvenimento nel corso dei lavori di reperti archeologici, materiale oggetto di bonifica od ordigni bellici ai sensi della L. n. 177/2012.
2. La Direzione dei lavori deve contemporaneamente effettuare la sospensione delle attività di cantiere che possano compromettere il rinvenimento e/o la sicurezza pubblica.
3. L'amministrazione comunale, in attesa dell'intervento delle succitate autorità competenti dalla medesima tempestivamente interpellate, dovrà disporre i provvedimenti ritenuti necessari in conseguenza di tali scoperte.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Articolo 27 – Principi generali e prescrizioni per il cantiere

1. Nei cantieri dove si eseguono opere edilizie di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le vigenti norme di prevenzione infortuni e sicurezza sui cantieri e di prevenzione incendi, si deve altresì rispettare l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.
2. Fermo restando le ulteriori norme contenute nel Regolamento di polizia locale, per tutta la durata dei lavori deve essere adottata ogni cautela atta ad evitare qualsiasi nocumento o molestia a persone od a cose sia pubbliche che private. A tal fine il cantiere deve essere:
 - a) recintato e provvisto di adeguate segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne e notturne, nonché di dispositivi rifrangenti a integrazione dell'illuminazione stradale;
 - b) accessibile, ma senza causare intralcio o pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità;
 - c) libero da materiali che risultino inutili o dannosi o che costituiscano carico inquinante.
3. All'interno del cantiere deve essere custodita a disposizione delle autorità competenti la copia consultabile dei seguenti documenti:
 - a) la documentazione comprovante l'efficacia del titolo edilizio ed i relativi elaborati di progetto;
 - b) la certificazione dell'avvenuto deposito presso il Genio Civile per le opere ad esso assoggettate dalla vigente normativa in materia di strutture e di costruzioni in zona sismica, ed il relativo progetto strutturale;
 - c) il giornale dei lavori quando richiesto dalla vigente normativa in relazione alla tipologia di opere;

- d) la documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione degli impianti e per il contenimento dei consumi energetici;
 - e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria connessa alla natura delle opere in progetto o alle caratteristiche ambientali ed ai vincoli di legge inerenti il luogo dell'intervento;
 - f) copia della notifica preliminare di cui al D.Lgs. 81/2008, se dovuta.
- 4 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, vigilato e mantenuto nei propri approntamenti funzionali, nonché per quanto riguarda le opere già realizzate.
- 5 Nei casi di cui al comma precedente, le recinzioni e gli approntamenti di cantiere potranno permanere come realizzati per un periodo non superiore a dodici mesi a partire dal fermo del cantiere, oltre il quale termine è fatto obbligo di:
- a) rimuovere qualsivoglia approntamento temporaneo;
 - b) realizzare nuove opere di confinamento e accesso dagli spazi pubblici con materiali e soluzioni che tutelino la pubblica incolumità ed il pubblico decoro;
 - c) eseguire le opere (di tipo non provvisoriale), necessarie a garantire la sicurezza delle strutture e delle opere private che risultino già realizzate.
- 6 Se nel corso dei lavori divenga necessario l'approntamento di soluzioni, tempistiche e modalità per garantire la sicurezza, percorribilità e accessibilità dei percorsi pubblici", queste devono essere autorizzate dall'amministrazione comunale secondo le indicazioni del Regolamento di Polizia locale, e ciò anche nel caso in cui l'organizzazione del cantiere preveda l'interruzione, anche temporanea, di un percorso pubblico o di uso pubblico.
- 7 L'apertura di cantieri per l'esecuzione di lavori su suolo o sottosuolo di proprietà o competenza comunale è soggetta al rilascio dell'autorizzazione o concessione da parte del Comune, secondo le indicazioni del Regolamento di Polizia locale.

Articolo 28– Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. I lavori di scavo devono essere eseguiti con modalità proporzionate ad evitare qualsiasi rovina o franamento: per tali finalità, la stabilità degli scavi deve essere assicurata mediante opportune puntellature o con scarpa adeguata, in modo tale da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.
2. Fatte salve le eventuali prescrizioni del Codice della Strada, gli scavi che interessino il suolo pubblico o di uso pubblico devono essere convenientemente recintati e segnalati.
3. Le opere di cui al comma precedente non devono impedire o limitare, oltre quanto strettamente necessario, l'uso degli spazi pubblici con particolare riferimento alla circolazione veicolare e pedonale; quest'ultima sarà organizzata ed attrezzata a cura e spese del titolare del titolo edilizio ai fini del quale gli scavi vengono effettuati.
4. Nell'esecuzione di opere di demolizione, oltre a quanto già disposto dalle normative nazionali e regionali vigenti, devono comunque osservarsi le seguenti prescrizioni:
 - a) il divieto di gettare materiali demoliti o altri oggetti dai ponteggi o dagli edifici verso gli spazi sottostanti, che devono invece essere calati a terra mediante appositi recipienti o fatti discendere attraverso appositi condotti chiusi;
 - b) il divieto di effettuare qualsiasi deposito di materiale sul suolo pubblico al di fuori della recinzione del cantiere.

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

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

Articolo 29 – Principi ed ambiti di applicazione

1. Il presente Capo contiene le prescrizioni - ai sensi dell'art. 4 comma 1^a del DPR 380/2001 - che definiscono la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.
2. Dette prescrizioni interessano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente - limitatamente agli elementi e componenti edilizi oggetto di intervento - e devono applicarsi a tutti gli edifici, o parti di essi, di nuova costruzione anche a seguito di demolizione di edifici preesistenti.
3. La definizione di distanza minima è quella stabilita dall'art.40 del DPGR n. 39/R/2018.

Articolo 30 – Distanze minime dai confini

1. La distanza di un edificio dai confini di proprietà non può essere inferiore a m 5, cioè alla metà della distanza minima tra gli edifici tale da ripartirne equamente l'onere tra i due confinanti.
2. L'obbligo di rispettare distanze minime dai confini superiori a quelle dettate dal Codice Civile, per la sua natura igienico-sanitaria, si intende riferito ai soli confini tra proprietà contigue e deve applicarsi anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario.
3. Esclusivamente nel caso in cui vi sia un accordo convenzionale tra i proprietari confinanti e trascritto presso la competente Conservatoria, con il quale il proprietario confinante si obblighi a costituire una apposita servitù sul rispetto delle distanze minime, è possibile realizzare la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta tra gli edifici.
4. Non deve essere rispettata alcuna distanza minima dal confine:
 - a) nel caso di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà, costruendo perciò in appoggio sul muro preesistente reso comune ovvero in aderenza allo stesso come previsto dal codice civile;
 - b) nel caso di costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificatore quando ciò non comporti sostanziali limitazioni alla possibilità edificatoria del lotto contiguo, a condizione che il rettangolo che ha per base il fabbricato in progetto e profondità pari a m 10 (o pari all'altezza dell'edificio più alto se maggiore di 10 m) non intersechi sul fondo contiguo alcun fabbricato preesistente;
 - c) nel caso di porzioni completamente interrato degli edifici.
5. Costituiscono chiaro riferimento di applicazione le deroghe stabilite all'art.2-bis del DPR n.380/2001 ed all'art.9 del DM 1444/1968 come interpretate dall'art. 5, comma 1, lettera bbis) della L n. 55/2019.

Articolo 31 – Distanze minime tra edifici – pareti finestrate

1. Ferme restando le deroghe previste dall'art.140 della LR n.65/2014, le distanze minime tra gli edifici sono quelle definite quali minimi inderogabili dalla vigente normativa urbanistico-edilizia di livello nazionale (DM 1444/1968), e quelle eventualmente prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica, restando esclusi dal rispetto delle prescrizioni in materia di distanze gli edifici costruiti in aderenza.
2. La distanza minima tra edifici si ritiene rispettata quando, costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima, non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio antistante, senza tener conto degli eventuali elementi aggettanti o sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda ecc.) non influenti nei confronti della sagoma dell'edificio.
3. Ferme restando le disposizioni di cui all'art.9 del DM n.1444/1968, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori:
 - a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
 - alla distanza minima ammessa per le costruzioni, pari a m 10.
4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, nonché tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente che modifichino la sagoma dell'edificio originario, oltre ai casi di apertura di nuove vedute su preesistenti pareti non finestrate, debbono garantire le distanze minime previste dal comma 1ter ^ dell'art.2-bis del DPR n.380/2001 ovvero quelle legittimamente preesistenti.
5. Si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili, ma non costituiscono invece pareti finestrate:
 - le pareti prive di aperture e le pareti che presentino solo porte o finestre a servizio di vani scala;
 - le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili qualificate nei grafici di progetto come luci, ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile.

Articolo 32 – Dotazioni impiantistiche

1. Tutti i fabbricati esistenti o di nuova costruzione devono essere provvisti di idonei impianti per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei reflui, per l'approvvigionamento dell'energia elettrica e per il riscaldamento, nel rispetto delle già citate norme di settore.
2. L'impianto idrico deve rispondere ai seguenti requisiti:
 - a) Ogni fabbricato esistente o di nuova costruzione, deve essere provvisto di acqua potabile, attinta dall'acquedotto pubblico, salva dimostrata impossibilità tecnica, ed adeguatamente distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili;
 - b) L'acqua per uso civile può essere prelevata, oltre che dall'acquedotto pubblico, anche da fonti di approvvigionamento idrico autonomo (pozzo o sorgente, ecc.): in tal caso ne dovrà essere dimostrata l'idoneità ad uso potabile prima della sua utilizzazione.
 - c) Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte, in modo da non determinare impurità tali da alterare i caratteri organolettici dell'acqua.
 - d) Qualora gli edifici abbiano locali abitabili posti ad una quota tale che non possa garantirsi una regolare erogazione, detti fabbricati devono essere dotati di idonee apparecchiature per l'accumulo ed il sollevamento dell'acqua, opportunamente dimensionate in base all'utenza servita, in modo da garantire la continuità del servizio, ed i locali e gli impianti dovranno essere facilmente ispezionabili, lavabili e realizzati a regola d'arte.

- e) In tutti gli interventi di nuova costruzione deve essere prevista una cisterna (adeguatamente dimensionata in relazione alla superficie di captazione, del valore medio delle precipitazioni, del fabbisogno idrico, del periodo di secca) di raccolta delle acque meteoriche. In tali interventi è inoltre obbligatoria la realizzazione di una rete duale, con impiego dell'acqua piovana per usi che non richiedono acqua potabile come, per esempio, l'impianto di irrigazione.
 - f) Negli interventi che riguardino la costruzione e/o il rifacimento degli impianti idrici, sono prescritte soluzioni per favorire il recupero del ciclo delle acque e la riduzione dei consumi idrici. A tal fine dovranno essere sempre adottati adeguati sistemi, quali rubinetterie finalizzate al risparmio di risorse idriche, cassette wc tipo a doppio pulsante o "acqua stop", contabilizzazione separata (contatori singoli), decalcificatori ecc.
3. La realizzazione dell'impianto di riscaldamento deve rispondere ai seguenti requisiti:
- a) Ogni fabbricato esistente o di nuova costruzione, adibito a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone, deve essere dotato di impianto di riscaldamento in conformità vigente normativa in materia di installazione degli impianti e contenimento dei consumi energetici. In particolare le unità immobiliari destinate ad abitazione devono in ogni caso essere dotate di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort abitativo.
 - b) Per la progressiva riduzione delle emissioni in atmosfera da scarichi di impianti termici civili, negli interventi riguardanti nuove costruzioni, ristrutturazione di interi fabbricati o nel rifacimento totale di impianti di riscaldamento di interi edifici, è raccomandato di adottare impianti termici centralizzati con contatore di calore a contabilizzazione separata/risparmio energetico.
 - c) Nel caso del rifacimento totale di impianti di riscaldamento di interi edifici di cui al comma precedente, se preferibile tecnicamente, per le varie unità immobiliari in alternativa possono essere adottati impianti termo-singoli con caldaie di nuova generazione a bassa emissione in classe 5 della norma UNI EN 297.
4. Tutti i fabbricati esistenti o di nuova costruzione devono essere provvisti di un impianto elettrico conforme alle normative vigenti ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.
5. Tutti i fabbricati di nuova costruzione devono essere provvisti di un locale tecnico delle misure strettamente necessarie al contenimento dell'impiantistica e alla loro manutenzione.

Articolo 33 – Smaltimento delle acque reflue e pluviali

- 1. La rete e le richieste di allacciamento sono di competenza dei gestori titolari.
- 2. L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.
- 3. Nel caso di scarichi di reflui domestici e assimilati, fuori fognatura, deve essere presentata all'Ufficio comunale Ambiente domanda di autorizzazione ai sensi del D.Lgs n.152 del 14/04/2006 e secondo le indicazioni riportata nel Regolamento Comunale per scarichi di acque reflue domestiche o ad esse assimilate in recapiti diversi dalla pubblica fognatura.
- 4. Tutti gli scarichi di acque reflue domestiche o ad esse assimilabili, prima di essere convogliati al ricettore finale, devono essere sottoposti a trattamento depurativo appropriato così come previsto dal DGRT n. 46/R/2008 e, in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente od in

caso di nuova costruzione, devono comunque sottostare alle norme di cui al presente Regolamento Edilizio.

5. I sistemi di depurazione delle acque reflue devono essere dimensionati in funzione del carico organico e del numero di abitanti o abitanti equivalenti serviti, così come stabilito dalle normative nazionali vigenti e dalla LR n.20/2006.
6. Nel caso in cui non sia disponibile il dato analitico di carico organico si fa riferimento al volume di scarico corrispondente a 200 litri per abitante per giorno.
7. Il calcolo degli abitanti equivalenti si ottiene secondo le indicazioni riportate nel Regolamento Comunale per scarichi di acque reflue domestiche o ad esse assimilate in recapiti diversi dalla pubblica fognatura.
8. Negli interventi di nuova edificazione è obbligatorio il reimpiego delle acque meteoriche per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.
9. Le acque pluviali e/o meteoriche di dilavamento non potranno in alcun modo essere addotte al sistema di depurazione previsto per le acque nere e saponose, dovrà pertanto essere adottato un sistema separato di raccolta e smaltimento.
10. È fatto divieto assoluto di immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque pluviali acque reflue di qualsiasi altra natura.
11. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparte la tubazione che conduce al recapito finale.
12. All'estremità inferiore di ogni calata se su spazio pubblico devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrato nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.
13. Gli scarichi industriali dovranno essere sottoposti a sistemi di pre-trattamento e trattamento secondo le disposizioni dell'Autorità competente al rilascio dell'autorizzazione allo scarico come individuata dalla LR n.20/2006.
14. Per gli scarichi di acque reflue provenienti da attività produttive è necessario presentare domanda di AUA allo sportello SUAP. La stessa domanda va presentata in presenza di acque meteoriche dilavanti contaminate (acque di prima pioggia).

Articolo 34 – Camini e canne fumarie

1. Allo scopo di garantire la salubrità dei locali camini, canne fumarie e condotti di evacuazione dei fumi e vapori di cottura devono avere sbocco oltre la copertura; per non compromettere le normali condizioni di vivibilità degli immobili contermini i medesimi camini devono essere portati ad altezza di almeno un metro dalla quota della falda e in ogni caso essere collocati a distanza dagli edifici contermini, in modo tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi le pareti finestrate degli edifici vicini.
2. Le canne fumarie di impianti termici, caminetti, forni, cappe aspiranti delle cucine, sistemi di aerazione meccanica dei locali, dovranno essere intonacate, tinteggiate analogamente alle facciate e, sui tetti tradizionali, dotate di comignolo in laterizio; è vietato l'utilizzo di comignoli in calcestruzzo vibrato e di sistemi di aspirazione in vista sulle canne fumarie di tetti tradizionali.
3. L'espulsione a parete di impianti di evacuazione dei fumi e vapori di cottura di locali abitativi è ammessa, nel rispetto delle Norme UNICIG 7129 nei soli casi di interventi di miglioramento igienico-sanitario su unità immobiliari ed utilizzi esistenti, quindi con esclusione dei cambi di

destinazione d'uso e dei frazionamenti immobiliari, per dimostrata impossibilità alla realizzazione dello sbocco oltre la copertura derivante da vincoli imposti dalla pubblica amministrazione, nel rispetto delle distanze minime da balconi e finestre, nel rispetto della disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana.

4. La realizzazione di prese d'aria deve preferibilmente interessare i prospetti secondari o tergalì degli edifici e quelli non visibili dallo spazio pubblico; tali prese d'aria dovranno avere dimensioni strettamente necessarie al soddisfacimento della normativa tecnica di riferimento, essere realizzate a filo della muratura e avere la griglia di protezione in rame nei casi di muratura faccia vista; negli altri casi dovranno essere tinteggiate dello stesso colore della facciata.
5. Sulla facciata principale degli edifici sono consentite prese d'aria unicamente ai fini del rispetto della specifica normativa di riferimento e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, ed è vietato costruire canne fumarie esterne alle facciate prospettanti la pubblica via o comunque in fregio a spazi di uso pubblico.

Articolo 35 – Superfici aero-illuminanti

1. Si definisce superficie aero-illuminante di un locale la somma delle superfici finestrate apribili che prospettino, direttamente o indirettamente, su cortili di dimensioni legittime o spazi liberi conformi alle norme in materia di distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; non possono essere computate nella superficie illuminante le finestre lucifere, se non a seguito di formale costituzione di servitù - trascritta alla competente conservatoria - a carico del fondo confinante, che lo vincoli a non avvalersi della facoltà di cui all'art. 904 del Codice civile.
2. La superficie finestrata apribile è considerata quella misurata convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre
3. Solo nel caso di interventi su edifici esistenti che non comportino cambio di destinazione d'uso e aumento delle superfici utili è ammesso il mantenimento di rapporti aero-illuminanti inferiori ai minimi stabiliti per i nuovi edifici solo nel caso in cui gli interventi edilizi non determinino un aggravio delle condizioni igienico sanitarie.
4. Le superfici finestrate apribili devono essere uniformemente distribuite su tutto il profilo esterno per evitare sacche di ristagno; devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna che i ricambi naturali, eventualmente mediante l'installazione di appositi dispositivi quali gli evacuatori statici o i ventilatori.
5. Nella nuova edificazione l'efficacia dell'illuminazione naturale è convenzionalmente ritenuta valida per una superficie di profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, e di larghezza pari a 1,5 volte la medesima misura, con riferimento alle mazzette della finestra.
6. Le planimetrie del progetto edilizio devono individuare le porzioni degli ambienti che per loro conformazione geometrica non risultino raggiunte dall'illuminazione naturale in riferimento ai parametri definiti al comma precedente; queste devono perciò essere adibite esclusivamente a funzioni che non implicino la presenza continuativa di persone, e dunque non possono essere computate ai fini del dimensionamento minimo dei locali dove risultano incluse.

Articolo 36 – Requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione

1. I disposti del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 in riferimento all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione, si intendono come integralmente richiamati nel presente Regolamento Edilizio.

2. I parametri e requisiti definiti nei successivi articoli non sono derogabili e sono da applicare, esclusivamente agli interventi di:
 - a) nuova edificazione;
 - b) demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e localizzazione di edifici esistenti;
 - c) interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente che comportino cambio d'uso e variazione della destinazione funzionale dei singoli locali.
 - d) interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente con incremento di volume.
3. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, sino alla tipologia di intervento di cui alla lettera d), 2^ comma dell'art.135 della LR n.65/2014, è consentito il mantenimento di condizioni in essere che deroghino dai requisiti prescritti in materia di posizione rispetto al terreno, aerazione, illuminazione, altezza, dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali alle seguenti condizioni:
 - a) che non venga a determinarsi un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario, ovvero che l'intervento nel suo complesso ne consegua un miglioramento;
 - b) che siano integralmente rispettati, per i soli interventi di recupero dei sottotetti, i particolari requisiti previsti come definiti dalla LR n.5/2010 e come recepiti dal vigente strumento urbanistico.
4. L'accesso diretto ai servizi igienici dai locali o dagli spazi destinati ad uso pranzo, cucina o angoli cottura oltre che dai locali adibiti a soggiorno, non è consentito: se del caso, l'accesso dovrà avvenire mediante apposito antibagno di disimpegno non dotato di apparecchi sanitari ad uso di vaso/wc e bidet.
5. Le superfici delle pareti poste in corrispondenza dei piani di lavoro delle cucine e dei locali wc-bagni dovranno essere lavabili sino alla quota di 1,50 m.

Articolo 37 – Dimensioni minime degli alloggi

Le dimensioni minime degli alloggi sono quelle indicate all'art.3 del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975.

Articolo 38 – Categorie dei locali di abitazione e loro posizione rispetto al terreno

1. Le categorie di locali abitativi sono così distinte:
 - a) i locali di abitazione principali o abitabili primari, adibiti a funzioni che prevedono la presenza continuativa di persone quali le camere da letto, i soggiorni, i salotti o le sale da pranzo, le cucine abitabili, gli studi e gli altri vani a questi assimilabili;
 - b) i locali di abitazione abitabili secondari, i quali sono adibiti a funzioni abitative che non comportano la presenza continuativa di persone, come i posti di cottura e le cucine in nicchia, i servizi igienici, gli spazi di disimpegno e distribuzione verticale ed orizzontale anche a comune tra varie unità immobiliari, le dispense, i guardaroba, le lavanderie e gli altri vani a questi assimilabili;
 - c) i locali di servizio o accessori che sono adibiti a funzioni complementari comportando la presenza solo saltuaria delle persone, quali le soffitte e gli spazi sottotetto, le cantine e simili, gli spazi adibiti a ripostigli od alla manutenzione degli impianti e gli altri vani a questi assimilabili.
2. I locali interrati o prevalentemente interrati (come definiti al 2^ comma dell'art.54 del DPGR n.39/R/2018) non possono in nessun caso essere adibiti a locali abitabili primari.

3. I locali abitabili primari e secondari devono essere fuori terra, e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è esclusa la possibilità di collocare camere in locali che presentino pareti anche parzialmente interrato, fermo restando quanto previsto al comma successivo.
4. I locali seminterrati possono essere utilizzati come locali primari o secondari soltanto in contemporanea presenza dei seguenti requisiti:
 - a) le parti contro terra devono essere protette da uno scannafosso aerato ed ispezionabile di larghezza maggiore di m. 0,60, di profondità maggiore di almeno cm 15 rispetto al piano di calpestio del locale, ove possano sfociare le eventuali aperture di areazione del vespaio;
 - b) il piano di calpestio, ove non sia presente un locale sottostante, deve essere isolato dal terreno mediante un solaio od un vespaio adeguatamente aerato;
 - c) il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni del presente Regolamento Edilizio in relazione alla specifica destinazione per la quale deve essere utilizzato.
5. In assenza anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti precedenti, i locali seminterrati possono essere utilizzati solo come locali di servizio, mentre i locali interrati o prevalentemente interrati devono essere utilizzati solo come locali di servizio.

Articolo 39 – Calcolo dell'altezze dei locali ai fini igienico-sanitari

1. Si definisce altezza di un locale ai fini igienico-sanitari, l'altezza del medesimo misurata dal pavimento all'intradosso del solaio o della copertura o del controsoffitto, quando presente; in caso di orditure composte, quali solai in legno e simili, l'altezza è misurata all'intradosso dell'orditura secondaria.
2. Non si considerano, ai fini dell'altezza, le eventuali strutture rompi-tratta che si rendano necessarie a seguito di interventi di consolidamento statico del patrimonio edilizio esistente.

Articolo 40 – Altezze interne dei locali di abitazione

1. I locali principali o abitabili primari devono avere un'altezza minima di m. 2,70; nel caso di soffitti con copertura inclinata o voltata, l'altezza al punto d'imposta può essere di m. 2,00 ma l'altezza media deve risultare comunque pari a m. 2,70. Anche nel caso di soffitti piani con altezze diverse la media deve risultare pari a m. 2,70 mentre la minima non deve essere inferiore a m. 2,40, fermo restando che le porzioni con altezza minore di m. 2,70 non devono comunque superare il 50% del totale della superficie del locale.
2. I locali abitabili secondari devono avere altezza minima di m. 2,40 e, nel caso di locali con altezza disomogenea, l'altezza media non inferiore a m. 2,40 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,00, fermo restando che le porzioni con altezza minore di m. 2,40 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale.
3. I locali di servizio o accessori devono avere una altezza minima pari m. 2,00.
4. Nei locali principali e nei locali secondari sono ammesse altezze interne inferiori solo se previste da particolari normative (p. es. LR 5/2010)
5. I garage e le autorimesse devono avere un'altezza interna compresa tra m. 2,10 e m. 2,30.
6. Ai sensi dell'art.10 comma 2bis[^] della L. n.120 del 11/09/2020, l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,4, riducibili a m. 2,2 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli, per gli immobili di interesse culturale sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, in deroga al DM 5 luglio 1975.
7. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere inferiore a mt. 2,40. La superficie del soppalco aperto su ambienti abitabili o agibili non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato. Non sono ammessi soppalchi in ambienti non agibili. I locali soprastanti e sottostanti i soppalchi per essere considerati locali principali o abitabili

primari o locali abitabili secondari dovranno rispettare le altezze secondo i commi 1 e 2 del presente articolo.

Articolo 41 – Dimensioni dei locali di abitazione

1. Le superfici minime delle varie destinazioni funzionali dei locali di abitazione devono essere così distinte:
 - a) camere da letto singole - mq. 9;
 - b) camere da letto per due persone o soggiorni - mq. 14;
 - c) soggiorno – mq 14;
 - d) soggiorno-cottura mq 16 collegati da apertura di dimensioni minime 4 mq;
 - e) altre destinazioni comprese nella categoria locali abitabili primari - mq. 9;
 - f) posti cottura situati all'interno di altri vani - mq. 2;
 - g) servizi igienici - mq. 2,5.
2. La dimensione dei servizi igienici può essere inferiore a mq.2,5 nel caso di servizio igienico già esistente o in caso di più servizi igienici.

Articolo 42 – Aerazione e illuminazione dei locali di abitazione

1. Per ogni unità immobiliare con più vani di nuova realizzazione, anche a seguito di frazionamento o cambio d'uso, deve essere garantita la ventilazione trasversale mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti o su fronti ortogonali (inclinati non meno di 45° l'uno rispetto all'altro), anche prospettanti su cortili o su chiostrine. In luogo della ventilazione trasversale naturale possono essere previsti sistemi di immissione ed estrazione dell'aria, di tipo naturale o meccanizzato, tali da garantire idonee condizioni di comfort climatico.
2. Nelle nuove costruzioni i locali abitabili primari devono avere superfici finestrate a parete apribili non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale che illuminano.
3. I locali abitabili secondari destinati a posto di cottura aerati e illuminati esclusivamente in modo diretto devono essere dotati di superfici finestrate apribili non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento con un minimo di 0,50 mq; se la finestra risulti inferiore l'aerazione dovrà essere integrata con impianto di aerazione meccanica che garantisca un adeguato ricambio d'aria.
4. In assenza di finestra la cucina non costituisce vano abitabile autonomo e le superfici aeroilluminanti dovranno essere dimensionate tenendo conto della somma delle superfici del locale soggiorno e del posto di cottura, al fine di garantire il rapporto di 1/8.
5. I locali destinati a servizi igienici possono essere dotati di aerazione e illuminazione sia naturale diretta che meccanizzata, fermo restando che se aerati e illuminati esclusivamente in modo diretto, devono essere dotati di superfici finestrate apribili non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento con un minimo di 0,50 mq.
6. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, la superficie finestrata (a parete o a tetto) può essere ridotta fino al limite massimo di 1/14 della superficie di pavimento. In caso di edifici vincolati ai sensi del titolo II del DLgs 42/04 tale limite può essere ulteriormente ridotto fino a 1/16 della superficie di pavimento.
7. Nei casi in cui le riduzioni della superficie finestrata superino il limite di 1/10 della superficie del pavimento, deve esistere un adeguato riscontro (finestre su pareti opposte) oppure dovrà essere presente idoneo impianto di immissione/estrazione d'aria con dispositivi di filtrazione e recupero di calore che garantisca il rispetto della normativa UNI 10339

Articolo 43 - Requisiti specifici dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa

1. Per i requisiti e gli indirizzi tecnici relativi ai locali degli edifici nei quali 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, si rinvia integralmente a quanto disposto da: Regione Toscana, Dipartimento Diritto alla Salute e delle Politiche di Solidarietà - Area Sistema Regionale di Prevenzione Collettiva, Decreti Dirigenza n 7225 del 18/12/2002.
2. In presenza di disciplina specifica per particolari funzioni (scuole, alberghi, strutture sanitarie, impianti sportivi, ecc.), le prescrizioni del presente Regolamento Edilizio si applicano per quanto non in contrasto con la disciplina di riferimento per la specifica funzione.
3. In riferimento agli aspetti igienico-sanitari ed igienico - edilizi delle attività produttive di beni e servizi riguardanti la materia degli alimenti e bevande e delle strutture ricettive, ferme restando le diverse disposizioni di legge e quelle del presente RE che risultano prevalenti, sono inoltre da considerarsi efficaci le prescrizioni di cui al "Regolamento di igiene in materia di alimenti – bevande e strutture ricettive" del Comune di Monteriggioni, approvato con DCC n.70 del 29 novembre 2012.

Articolo 44 – Requisiti relativi alla fruibilità ed alla sicurezza

1. In merito alle caratteristiche di accessibilità ed abbattimento delle barriere architettoniche si rinvia integralmente alle disposizioni nazionali e regionali di cui alla L. 9.1.1989 n. 13, al D.M. Lavori pubblici 14.6.1989 n. 236, alla LR n. 47 del 9.9.1991 ed al D.P.G.R. 29.7.2009 n. 41.
2. Fanno eccezione al pieno rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, le seguenti casistiche di immobili e interventi:
 - a) gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai sensi di legge a vincolo, quali beni culturali o paesaggistici, nonché per gli immobili ad essi equiparati da parte dello strumento urbanistico, nei termini e con gli obblighi definiti dalle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;
 - b) gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche e relative alle particolari funzioni assegnate, non siano realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
3. La progettazione e l'esecuzione degli interventi edilizi, devono tenere a riferimento i principi e i contenuti delle "Linee Guida in materia di miglioramento della sicurezza d'uso delle abitazioni", approvate con DGRT n. 1160 del 17/12/2012.

Articolo 45 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti ("linee vita")

Si rimanda integralmente a quanto disposto dal DPGRT n. 75/R del 18 dicembre 2013, Regolamento di attuazione dell'articolo 82, comma 15, della LR 3 gennaio 2005 n. 1.

Articolo 46 – Isolamento acustico (passivo) degli edifici

1. Si rinvia integralmente alle disposizioni nazionali e regionali in materia di impatto acustico, criteri ambientali minimi e requisiti acustici passivi, in merito ai relativi aspetti procedurali, progettuali ed esecutivi.
2. Costituisce fondamentale riferimento normativo e procedurale quanto stabilito dalle specifiche "Linee guida per l'effettuazione dei controlli sui requisiti acustici passivi degli

edifici ai sensi del D.P.C.M. 05/12/1997 ed azioni in caso di non conformità” della Regione Toscana approvate con DGR n. 1018 del 25.9.2017.

3. In particolare, si deve fare riferimento a quanto indicato nelle “Linee guida” in merito alla predisposizione della “Valutazione previsionale del rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici” (Allegato 1-A) nel caso di interventi su edifici con destinazione residenziale, la quale risulta necessaria:
 - a) per il rilascio di permessi di costruire o per la presentazione di SCIA di interventi edilizi relativi ad ampliamento di edifici; in questo caso il rispetto dei requisiti acustici è limitato all’ampliamento ed alle eventuali parti dell’edificio esistente interessate dall’intervento di ampliamento e soggette al rispetto dei requisiti acustici passivi regolamentati dal DPCM 05/12/1997;
 - b) per il rilascio di permessi di costruire o per la presentazione di SCIA o comunicazioni di interventi edilizi relativi a interventi su edifici esistenti, quali gli interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, che interessino le parti dell’edificio e soggette al rispetto dei requisiti acustici passivi regolamentati dal DPCM 05/12/1997, come desumibile dal decreto stesso;
 - c) per gli interventi sugli edifici esistenti riguardanti il frazionamento di unità immobiliari interne all’edificio, il rifacimento di elementi strutturali orizzontali e verticali (solai, coperture, pareti divisorie, etc.) con funzione di partizione fra distinte unità immobiliari, nuovi tamponamenti e/o sostituzione dei serramenti di facciate;
 - d) per gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la sostituzione o il rifacimento anche parziale degli impianti esistenti (esclusa la semplice sostituzione di sanitari o di impianti elettrici).
4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui sopra, la Valutazione previsionale dovrà perseguire il miglioramento o l'invarianza dei requisiti acustici passivi esistenti dei componenti.
5. In caso di cambio di destinazione di uso di locali, la Valutazione previsionale dei requisiti prescritti dal DPCM 05/12/1997 è da richiedersi, anche nei casi in cui non vengano previsti interventi edilizi che ne modifichino le caratteristiche acustiche, qualora i requisiti inerenti la nuova destinazione d’uso siano più restrittivi di quelli iniziali, o anche nei casi in cui i nuovi requisiti non fossero contemplati nella destinazione d’uso iniziale e siano invece previsti nella finale (ad esempio nel caso di cambio di destinazione d’uso da edificio residenziale ad edificio scolastico).
6. Il deposito della “Valutazione previsionale del rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici” deve avvenire contestualmente all'inizio dei lavori.
7. L’attestazione conclusiva di rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 05/12/1997 - redatta secondo quanto indicato nell'Allegato 1-C delle “Linee guida” - dovrà contenere gli esiti delle verifiche delle prestazioni acustiche eseguite in opera ed effettuate obbligatoriamente da parte di un tecnico competente in acustica ambientale.
8. L’attestazione conclusiva – redatta attraverso la modulistica approvata dalla Regione Toscana con Decreto Dirigenziale del Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti n. 15328 del 24/10/17 – deve essere allegata alla “Attestazione asseverata di agibilità” come prevista dagli artt. 149 e 150 della LR n.65/2014.
9. In caso di ristrutturazioni e/o interventi di modifica su edifici esistenti, il rispetto dei requisiti acustici passivi di cui alla Tabella B del D.P.C.M. 05/12/1997, è riferito alle sole partizioni o impianti modificati dall’intervento. In questo caso, la verifica delle prestazioni acustiche in opera attesterà che le ipotesi progettuali (corrette alla luce di tutte le modifiche apportate in corso d'opera al progetto iniziale), sono soddisfatte in opera.

Articolo 47 – Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

1. Per gli spazi dove svolgere l'esercizio del gioco lecito, si individuano le seguenti prescrizioni per le quali – se del caso - sarà necessario ottenere anche il parere dell'autorità sanitaria competente. Gli spazi destinati a tali attività:
 - a) non possono essere ubicati in edifici, o parte di essi, notificati o vincolati ai sensi dei Titoli II e III del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
 - b) possono essere posti esclusivamente al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via, fatta eccezione per le medie e grandi strutture di vendita esercitate in forma di centro commerciale ai sensi della LR n. 28/2005, e successive modificazioni ed integrazioni;
 - c) debbono avere una superficie utile minima pari a mq. 50, la quale deve essere computata escludendo l'area destinata a magazzini, depositi, uffici e servizi ed ulteriori aree non aperte al pubblico;
 - d) devono acquisire una destinazione d'uso conforme ai vigenti strumenti urbanistici;
 - e) devono godere dell'assenza di barriere architettoniche che ostacolino l'accessibilità ai disabili;
 - f) hanno l'obbligo del rispetto dei limiti di rumorosità interna (D.P.C.M. 215/1999 e successive modificazioni e integrazioni) ed esterna, previsti dalle vigenti disposizioni normative e del vigente piano comunale di classificazione acustica, anche mediante insonorizzazione dei locali ed eventuali sistemi di regolazione automatica delle emissioni sonore degli apparecchi ivi installati;
 - g) devono rispettare quanto indicato dal “Regolamento di igiene in materia di alimenti – bevande e strutture ricettive” del Comune di Monteriggioni, approvato con DCC n.70 del 29 novembre 2012, e da quelle del presente RE relativamente a quanto indicato per i luoghi di lavoro.
2. Ai soli spazi per il gioco con vincita in denaro è richiesto, in aggiunta ai precedenti, il possesso dei requisiti di sorvegliabilità dei locali, ai sensi dell'articolo 153 del Regolamento di esecuzione del Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (TULPS), R.D. 18 giugno 1931, n. 773.

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

Articolo 48 – Strade private

1. Le strade private devono avere una carreggiata di larghezza tale da consentire l'accesso dei mezzi di soccorso e prevedere idonei percorsi pedonali o ciclopeditoni. È altresì richiesta la presenza di opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.
2. Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche possono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti. Per ragioni di sicurezza la chiusura può essere prescritta dall'Amministrazione comunale.

Articolo 49 – Portici e gallerie

1. I portici, le gallerie ed altri luoghi privati aperti al pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiale idoneo ed antiscivolo, appropriato all'ambiente e alla funzione, e sempre debitamente illuminati.
2. La manutenzione, l'illuminazione e la pulizia dei medesimi sono carico dei proprietari. L'Amministrazione comunale può disporre o consentire limitazioni di orario all'apertura di detti spazi e luoghi per ragioni di sicurezza.

Articolo 50 – Realizzazione di portici in edifici di nuova costruzione

1. In tutti i casi di realizzazione di portici in edifici di nuova costruzione, le dimensioni del portico devono essere stabilite in maniera coerente alla funzione di percorso pubblico coperto e proporzionate alle misure dell'edificio, con attenzione ai raccordi quando sia in continuità con portici esistenti e comunque aderente alle seguenti specifiche dimensionali:
 - a. larghezza minima al netto dei pilastri pari a m. 2,5;
 - b. larghezza minima per i portici che affacciano su strada pubblica pari a m. 3,5;
 - c. altezza minima al netto di travi e controsoffitti pari a m. 3.
2. Utilizzare per le pavimentazioni dei portici materiale antisdrucchiolo e garantire una buona visibilità nelle ore notturne tramite impianto di illuminazione, avendo cura di non creare zone d'ombra.

Articolo 51 – Passi carrabili

1. L'apertura di passi carrabili sulla pubblica via è subordinata al rilascio della relativa concessione da parte del competente ufficio Tributi ed è subordinata al rispetto delle norme contenute nel “Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada”, DPR n.495 del 16 Dicembre 1992 aggiornato al DPR n.153 del 6 marzo 2006.
2. Si rimanda al “Regolamento per la disciplina del canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico e di esposizione pubblicitaria e del canone mercatale” approvato con D.C.C. n. 15 del 11/03/2021.

Articolo 52 – Parcheggi pubblici o di uso pubblico, parcheggi privati

1. Ai fini del presente regolamento lo spazio di un posto auto comprensivo degli spazi di manovra si considera convenzionalmente pari a mq. 25 con dimensioni minime del posto auto pari a m. 2,50x5,00.
2. La trasformazione delle autorimesse e dei posti auto esterni esistenti, ove consentita dallo strumento urbanistico vigente, è ammissibile a condizione che sia possibile reperire in prossimità nuovi spazi con uguale destinazione, migliorandone - ove possibile - dimensioni e funzionalità.
3. La realizzazione dei parcheggi sia pubblici che privati dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e la copertura vegetale per l'ombreggiamento degli stalli e della strada, limitando i fenomeni di surriscaldamento con un minimo assoluto convenzionale di un albero ogni quattro posti auto di specie idonee a ottimizzarne l'insediamento ambientale.
4. Dovranno inoltre essere garantiti:
 - a) la limitazione della superficie impermeabile;
 - b) il contenimento dell'inquinamento acustico e atmosferico;

- c) la limitazione del consumo energetico e l'inquinamento luminoso;

Articolo 53 – Edicole e chioschi

1. La realizzazione, su suolo pubblico o assoggettato all'uso pubblico, di edicole o di chioschi temporanei o permanenti, fatta salva diversa disposizione urbanistica comunale, non sono da considerare manufatti edilizi e pertanto non sono assoggettati al rispetto del Titolo III del presente Regolamento edilizio e potranno essere posizionati previa verifica dei requisiti igienico-sanitari e purché non in contrasto con le norme relative al codice della strada.
2. Le edicole, i chioschi ed i dehors:
 - a. devono essere caratterizzati da facile rimovibilità e reversibilità dell'intervento di installazione, anche laddove fissi al suolo;
 - b. devono possedere le caratteristiche ed i profili progettuali prescritti al seguente comma;
 - c. devono costituire elemento di valorizzazione ambientale dell'ambito in cui si collocano senza compromettere la visione degli elementi architettonici e paesaggistici che lo caratterizzano;
3. Sono fatti salvi gli adempimenti necessari per le opere e costruzioni in zone soggette a rischio sismico rilevanti ai fini della pubblica incolumità.

Articolo 54 – Numeri civici, cartelli indicatori, insegne e tende

1. In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte di accesso ai fabbricati esistenti si applica quanto previsto dal "REGOLAMENTO PER LA TOPONOMASTICA E LA NUMERAZIONE CIVICA".
2. È riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità: i proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere detti cartelli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.
3. Le tende frangisole installate sullo stesso edificio devono essere uniformi il più possibile per profilo, colore, altezza da terra, sporgenza e materiale; nel caso di tende installate su balconi lo sbraccio della tenda non dovrà superare quello del balcone stesso, se quest'ultimo è aggettante su spazio pubblico.
4. Le tende aggettanti sul suolo pubblico o privato di uso pubblico dovranno essere del tipo retrattile o riavvolgibile e collocate in corrispondenza degli accessi principali e secondari; la tipologia ammessa deve essere del tutto priva di appoggi e chiusure laterali e l'altezza libera deve essere non inferiore a m. 2,20 misurata da terra al punto più basso della tenda in qualsiasi modo conformata; in ogni caso le tende non potranno fuoriuscire dal filo del marciapiede per non occupare la sede viaria.
5. Per la realizzazione di insegne ed altri impianti pubblicitari si rimanda al "Regolamento per la disciplina degli impianti di pubblicità o propaganda e degli altri mezzi pubblicitari" approvato con D.C.C. N. 19 del 28/04/2015.

Articolo 55 – Recinzioni, muri di cinta ed altre opere pertinenziali

1. Salvo quanto prescritto dalla pianificazione territoriale e dalla strumentazione urbanistica comunale il proprietario può, in qualunque tempo, chiudere il proprio terreno, edificato o meno, con recinzioni leggere (pali e rete senza muri e fondazioni continue) adeguate all'inserimento ambientale.

2. Al fine di garantire l'omogeneità dei prospetti, la realizzazione di nuove recinzioni e la modifica di quelle esistenti deve tenere conto degli allineamenti, dell'altezza e dei caratteri architettonici delle recinzioni limitrofe e di quelle del fabbricato.
3. Recinzioni diverse (ivi compresi muri di cinta, cancellate e barriere metalliche) possono essere realizzate solo laddove esse non risultino in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente ed abbiano altezza complessiva non superiore a m. 2,00, misurata a partire dalla quota più bassa.
4. I manufatti di fondazione della recinzione devono insistere esclusivamente in area privata, restando le aree pubbliche e di uso pubblico totalmente libere in modo da non danneggiare gli esistenti servizi pubblici interrati e non precludere la successiva possibilità di installazione o adeguamento.
5. Le recinzioni debbono essere realizzate in materiali durevoli ma non pericolosi, dotati di una adeguata zoccolatura per il contenimento dell'acqua ed avere, di norma, una trasparenza equamente distribuita e pari almeno al 50% della propria superficie.
6. Le recinzioni da realizzare in adiacenza a spazi pubblici o di pubblico transito devono altresì rispettare gli allineamenti prescritti e/o garantire eventuali allineamenti preesistenti, non costituire ostacolo alla visibilità, non pregiudicare la sicurezza del traffico e l'adeguatezza delle sedi viarie e dei marciapiedi.
7. Cancellate e recinzioni devono accordarsi per tipologia e finiture con l'unità insediativa principale.

Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Articolo 56 – Aree verdi

1. È obiettivo del Comune valorizzare il verde urbano pubblico e privato e gli spazi aperti in genere poiché elementi fondamentali del paesaggio e componenti strutturali funzionali al miglioramento della qualità urbana e delle condizioni di benessere della popolazione insediata.
2. Ai fini della progettazione e salvaguardia degli spazi verdi, gli interventi sono soggetti, per il rilascio del relativo titolo abilitante, agli specifici procedimenti istruttori previsti dalla normativa vigente.
3. Gli interventi consentiti e possibili sulle aree verdi di uso pubblico e sul patrimonio arboreo, nonché la loro cura ed implementazione, sono disciplinati oltre che dallo strumento urbanistico vigente, dal "Regolamento d'uso delle aree destinate a verde pubblico" pubblicato il 7 agosto 2013

Articolo 57 – Manufatti ammessi nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti

1. Ferme restando le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni normative e regolamentari sovraordinate, in ordine alla permeabilità o alla tutela di aree scoperte di pregio e nelle aree ed edifici di interesse storicoarchitettonico e testimoniale, nelle aree di pertinenza e negli spazi esterni degli edifici sono ammessi i seguenti manufatti:
 - A) piccole serre, realizzate in legno o in metallo, (con l'esclusione dell'alluminio anodizzato nelle gradazioni bronzo/oro/argento), chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq. 4,00 e altezza massima non superiore a m. 2,00, destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino e nel numero

massimo di una per ciascuna unità immobiliare solo nel caso che abbiano un proprio resede di pertinenza; tali interventi si configurano come privi di rilevanza edilizia ai sensi e nei limiti dell'art. 137 della LR n. 65/2014;

- B) barbecue o piccoli forni, consistenti in manufatti semplicemente appoggiati al terreno e con altezza massima escluso il comignolo non superiore a m. 2,00, nel numero massimo di uno per resede di pertinenza e non consentendo la realizzazione di tettoie aggettanti né vani visitabili a corredo; tali interventi si configurano come privi di rilevanza edilizia ai sensi e nei limiti dell'art. 137 della LR n. 65/2014;
- C) gazebo, quale manufatto di pertinenza di edifici a carattere residenziale, costituito da elementi in legno o metallo con copertura permeabile in tela o canniccio, completamente aperto su tutti i lati e privo di pavimentazioni continue e avente altezza al colmo non superiore a m. 3,00, distanza non inferiore a m. 1,50 da qualsiasi costruzione e con superficie coperta di norma non superiore a mq.20 ; non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun'area condominiale; tali interventi si configurano come privi di rilevanza edilizia ai sensi e nei limiti dell'art. 137 della LR n. 65/2014;
- D) pergolato, quale struttura leggera di pertinenza di unità a carattere residenziale e non, composta da elementi verticali e da sovrastanti elementi orizzontali in legno o metallo, sprovvista di opere di fondazione e pavimentazione, atta a consentire il sostegno del verde rampicante o di eventuali teli ombreggianti; gli elementi orizzontali non devono essere impostati a quota superiore a m. 3,00; è consentita la realizzazione di pergolati anche sulle terrazze o lastrici solari; il pergolato non potrà superare la superficie di mq. .20; non è ammesso più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare o per ciascun'area condominiale; tali interventi si configurano come privi di rilevanza edilizia ai sensi e nei limiti dell'art. 137 della LR n. 65/2014.
- E) Strutture portanti i pannelli fotovoltaici/ solari di cui all'art.65.

Articolo 58 – Vasche e piscine

1. Si definisce vasca qualsiasi struttura destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione, non sarà perciò considerata come vasca quella che per forma e dimensioni si configuri o possa essere utilizzata come piscina o comunque quale installazione attrezzata per finalità balneare.
2. Le dimensioni e le caratteristiche impiantistiche e costruttive, dovranno essere commisurate alle effettive necessità ed all'utilizzo conformemente alla normativa vigente in materia.
3. Sono piscine a corredo degli edifici quelle strutture atte a consentire attività di balneazione, anche in ragione delle proprie dimensioni sono in ogni caso da escludersi piscine di forma diversa da quella quadrangolare.
4. Le piscine da realizzare a servizio delle costruzioni dovranno essere realizzate e progettate in maniera tale che il loro impatto paesaggistico, per forma, materiali e colori, risulti analogo a quello di un classico fontanile, applicando le seguenti prescrizioni:
 - a) devono essere posizionate nell'area di pertinenza e, nel caso siano realizzate in zone a destinazione agricola, non debbono interessare superfici fondiari poste in produzione;
 - b) non devono essere visibili in maniera significativa dalla viabilità di uso pubblico o interferire con le visuali paesaggistiche principali;
 - c) i singoli progetti dovranno dare adeguata dimostrazione della sussistenza di tutti i requisiti previsti dalla normativa vigente e dal presente Regolamento edilizio mediante specifico elaborato che vada a far parte integrante del titolo abilitante.
5. La realizzazione delle piscine deve rispettare le indicazioni di seguito riportate:

- a) i locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente oppure prevalentemente interrati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno dei volumi esistenti;
- b) gli eventuali spogliatoi devono essere reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno dei volumi esistenti o – se nel caso di nuova costruzione - di progetto;
- c) dovranno essere realizzate completamente scoperte; sono consentite anche semi-interrate fino a un massimo di lato emergente pari a cm. 120, misurato dal bordo superiore della piscina al piano di campagna originario;
- d) non dovranno comportare demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, terrazzamenti, ciglioni, acquidocci ecc.) e dovranno mostrarsi coerenti con i segni dei luoghi rispettando in particolare la tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balze, filari, ecc.);
- e) il rivestimento interno della vasca dovrà presentare colori intonati all'ambiente circostante, con preferenza per i verdi opachi e le terre, non dovrà contrastare con il colore dominante e circostante, sia che si tratti di realizzazione in materiale plastico o vernici o rivestimento in ceramica;
- f) la pavimentazione circostante dovrà essere in materiali consoni quali cotto, pietra, legno o altro materiale di simile finitura;
- g) l'approvvigionamento idrico dovrà avvenire secondo le modalità disposte dalla LR n.8 del 09/03/2006;
- h) sono da considerarsi superfici impermeabili ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.
- i) le eventuali strutture od impianti accessori a servizio degli edifici (vasche idromassaggio esterne ed altre analoghe attrezzature) sono ammissibili solo quando progettate e realizzate in modo da non risultare visibili da strade od altri luoghi accessibili al pubblico. Ove i caratteri del sito, il suo valore paesaggistico o la sua percezione, non consentano tale opportunità, dette attrezzature dovranno essere nascoste alla vista diretta da appropriati manufatti dotati di caratteri, dimensioni e materiali propri di quei piccoli volumi che costituiscono accessorio tipico della casa rurale toscana;

Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche

Articolo 59 – Approvvigionamento idrico

1. La rete e gli impianti di approvvigionamento idrico e le richieste di allacciamento sono di competenza dei rispettivi enti e consorzi proprietari e gestori di reti.
2. L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.

Articolo 60 – Impianti antincendio

1. L'installazione di bocche antincendio sul suolo pubblico viene eseguita dal gestore su richiesta e a spese del Comune e degli enti preposti ai servizi, nel qual caso i medesimi soggetti saranno titolari dei relativi contratti di fornitura.

2. Nei casi in cui lo stato dell'acquedotto non consenta la fornitura della portata antincendio ad uso privato, l'Ente gestore del servizio, si riserva la possibilità di fornire una portata massima compatibile con le condizioni di esercizio della rete: in tali casi, sarà a carico del privato l'eventuale predisposizione di impianti interni che garantiscano il soddisfacimento delle portate richieste.

Articolo 61 – Smaltimento acque meteoriche

1. Le acque di scarico da immettere nelle reti pubbliche di raccolta saranno esclusivamente quelle meteoriche. Per acque meteoriche si intendono le acque piovane, derivanti dai piazzali, coperture, strade, ecc., ad eccezione di quelle per le quali si rende necessario opportuno trattamento (acque prima pioggia, liquidi provenienti da fosse settiche).
2. Tutti gli scarichi provenienti dalle proprietà private devono essere autorizzati. Le richieste di allaccio vengono accordate sotto l'osservanza delle norme delle presenti linee guida e delle condizioni particolari che, di volta in volta, possono essere fissate nell'atto di autorizzazione.
3. E' vietata ogni immissione nella rete fognaria di acque meteoriche al di fuori degli allacciamenti regolarmente autorizzati. E' vietato allacciare le acque meteoriche nella fognatura nera e l'allaccio diretto alla caditoia pubblica.
4. La condotta di collegamento (allacciamento) tra la rete interna e il collettore pubblico principale, per la parte ricadente sul suolo pubblico o di uso pubblico, verrà eseguita direttamente dall'utente a propria cura e spese (vedasi modello "Richiesta di allaccio alla pubblica fognatura di acque piovane"). Si fa presente che è sempre a propria cura e spese dell'utente il ritiro dell'autorizzazione all'Ufficio Opere Pubbliche del Comune di Monteriggioni per la richiesta di allaccio alla pubblica fognatura.
5. Le opere occorrenti all'allacciamento, sia in suolo privato che su suolo comunale, debbono avere particolari requisiti atti a garantire un perfetto smaltimento delle acque piovane senza creare inconvenienti igienici di alcun genere e, quindi, avere una perfetta tenuta stagna.
6. Pertanto, in caso di pluralità di colonne o fognoli interni di scarico, essi prima dell'immissione in pubblica fognatura dovranno essere raccolti mediante tubazioni fino all'unico fognolo costituente l'immissione. E' ammesso che due o più fabbricati siano allacciati in un unico punto della rete fognaria pubblica, sempreché la realizzazione della rete interna risalga alla costruzione dell'intero blocco edilizio e che le singole ramificazioni si uniformino, per regolarità ed efficienza tecnica.
7. I doccioni di calata dai tetti dovranno essere di sezione e numero adeguati alla superficie del relativo tetto. E' vietato di introdurre in questi doccioni alcun altro scarico all'infuori dell'acqua di pioggia proveniente dal tetto.
8. Le tubazioni di congiunzione con la fognatura pubblica saranno collocati su aree fabbricate e stradali secondo il tracciato più breve ed opportuno. Qualora ubicate in area pubblica dovrà essere installato alla base di ogni pluviale un pozzetto d'ispezione dotato di decantazione; le dimensioni interne dei pozzetti dovranno essere tali da permettere il comodo accesso e le manipolazioni necessarie per l'eventuale pulitura delle tubazioni.
9. Le tubazioni di immissione e di allacciamento dovranno avere un diametro interno non inferiore a quello risultante dai calcoli idraulici e dovranno essere realizzati in materiale idoneo al convogliamento delle acque.
10. Il calcolo delle sezioni dei condotti sotterranei per quanto dipende dalle acque di pioggia verrà fatto in base ad un afflusso di 1,5 l/min per ogni mq di tetto, di terrazza o cortile pavimentato misurato in proiezione orizzontale. La sezione dei collettori dello stabile non dovrà mai superare quelle del canale stradale.

11. La minima distanza che il collettore di allacciamento deve tenere da cavi elettrici, ed altri manufatti, è quella prescritta dalle norme C.E.I. o da prescrizioni particolari della legislazione vigente.
12. Le acque piovane dei cortili e delle rimanenti aree non coperte da fabbricati dovranno essere raccolte da condotte corredate da uno o più pozzetti di raccolta muniti di griglia e/o chiusini in ghisa facilmente apribile; pozzetti e caditoie dovranno prevedere un deposito per il materiale detritico apportato dalle acque meteoriche. La caditoia e il pozzetto d'ispezione dovrà essere regolarmente espurgata per cura del proprietario dello stabile.

Articolo 62 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani

Le disposizioni e le caratteristiche relative al servizio sono contenute nel “Regolamento Comunale per la gestione dei rifiuti e per l'igiene ambientale”, approvato con DCC n. 51 del 30.07.2018.

Articolo 63 – Distribuzione dell'energia elettrica

1. Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata da linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione, impianti per la derivazione d'utenza.
2. Al fine di minimizzare l'impatto elettromagnetico sulla popolazione, saranno adottati accorgimenti per limitare l'esposizione delle persone e comunque garantire l'obiettivo di qualità previsto dalla normativa vigente, sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti.
3. La rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica sono di competenza dei gestori titolari, ed agli stessi compete la definizione delle Distanze di prima approssimazione e/o delle fasce di rispetto in riferimento all'obiettivo di qualità.

Articolo 64 – Distribuzione del gas

1. Il sistema di distribuzione del gas si compone delle condotte di distribuzione, delle cabine di prelievo del gas, delle cabine di riduzione di distretto e degli impianti per la derivazione d'utenza al fine di consentire gli allacciamenti.
2. Per ridurre il consumo di suolo, l'estensione della rete di distribuzione in aree in cui questa non è presente e la sostituzione di porzioni di rete esistenti dovranno essere preferibilmente effettuate all'interno delle fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti.
3. Negli interventi di nuovo allacciamento, il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere installato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico: tale intervento andrà realizzato a cura e a spese dell'utente.
4. La rete e gli impianti di distribuzione del gas e le richieste di allacciamento sono di competenza dei gestori titolari.
5. L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.
6. Nelle aree agricole o comunque nelle zone non servite dalla rete pubblica di gas, è ammessa l'istallazione per uso domestico di depositi in bombole di Gpl, a servizio di una o più unità

immobiliari, purché in ottemperanza dei disposti e dei criteri stabiliti dal D.Lgs n. 128/2006 e della norma UNI 7131/1999.

Articolo 65 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. Sono definite di seguito le tipologie degli impianti solari termici e fotovoltaici: A) sui tetti:
 - A.1) tipo integrato in sostituzione del manto di copertura;
 - A.2) aderenti aventi stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto; B) su manufatti di pertinenza degli edifici.C) sui lastrici solari
2. È ammessa l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici aderenti alle falde degli edifici minimizzando, laddove possibile salvaguardando il rendimento dell'impianto, la visibilità dalla pubblica via, compatibilmente con gli obiettivi di qualità perseguiti dalla strumentazione urbanistica comunale e sovraordinata.
3. È ammessa l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici su manufatti di pertinenza degli edifici, come definiti dall'allegato 1 del DPGR 39/R/2018, minimizzando, laddove possibile salvaguardando il rendimento dell'impianto, la visibilità dalla pubblica via, compatibilmente con gli obiettivi di qualità perseguiti dalla strumentazione urbanistica comunale e sovraordinata.
4. È ammessa l'installazione di pannelli integrati sulle coperture realizzate con materiali non tradizionali e sulle pertinenze degli edifici minimizzando, laddove possibile salvaguardando il rendimento dell'impianto, la visibilità dalla pubblica via.
5. È ammessa l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici sui lastrici solari minimizzando, laddove possibile salvaguardando il rendimento dell'impianto, la visibilità dalla pubblica via.
6. Allo scopo di salvaguardare i caratteri peculiari, non è ammissibile l'inserimento di impianti tecnologici esterni o di pannelli solari termici e fotovoltaici nel Castello di Monteriggioni e nel complesso monumentale di Abbazia Isola.
7. Gli ambiti procedurali ed autorizzativi per l'installazione degli impianti, sono quelli indicati dall'art.7-bis del D. Lgs. n.28 del 3 marzo 2011, come modificato dall'art.9, 1^ comma della L. n.34 del 27 aprile 2022. Per le aree sottoposte a vincolo di cui all'art.136 del D. Lgs. n.42 del 22 gennaio 2004 si procede secondo quanto disposto al 5^ comma dell'art.7bis del medesimo D. Lgs. n.28/2011.
8. Per le installazioni riguardanti gli immobili o manufatti di pertinenza degli edifici (pensiline o pergole) non ricadenti nel vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. n.42/2004, l'istanza amministrativa di sola competenza comunale dev'essere corredata di un elaborato di prefigurazione grafica o fotografica necessario a dimostrare il corretto inserimento nel contesto minimizzando la visibilità dalla pubblica via.
9. Limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, la superficie dei manufatti di pertinenza degli edifici occupata da impianti fotovoltaici o solari dovrà essere limitata alla effettiva necessità dell'edificio a cui sono di pertinenza e tale necessità verrà dimostrata dalla relazione termo-tecnica e dalla relazione elettrotecnica.
10. Gli apparati tecnici nelle dimensioni strettamente necessarie al funzionamento degli impianti sono installati secondo le procedure di cui al comma 7.

11. Entro e non oltre 60 giorni della dismissione degli impianti è fatto obbligo ai proprietari di provvedere allo smaltimento degli stessi e delle opere connesse secondo normativa vigente dandone comunicazione all'Amministrazione comunale

Articolo 66 – Ricarica dei veicoli elettrici

1. Fatte salve diverse disposizioni normative superiori intervenute, in caso di nuova costruzione o in caso di interventi di ristrutturazione importante di primo livello, come stabilito dal punto n.3 dell'allegato 1 del “Decreto interministeriale 26 giugno 2015 - Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”, riguardanti edifici ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a mq.5000, deve essere prevista la predisposizione all'allaccio a infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi parcheggi pertinenziali o meno.
2. Relativamente agli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno n. 20 unità abitative deve essere prevista la predisposizione delle infrastrutture di cui sopra per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali previsti.

Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Articolo 67 – Principi di valutazione degli interventi che modificano l'aspetto esteriore degli edifici

1. Gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento in aderenza e in sopraelevazione, di ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva, oltre agli interventi di demolizione e ricostruzione, devono armonizzarsi ed inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.
2. I principi di valutazione per gli interventi di cui al primo comma - basati sul criterio della coerenza - sono rappresentati da:
 - a) le modalità di aggregazione rispetto alle altre costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento;
 - b) le tipologie edilizie, in rapporto a quelle già presenti o caratterizzanti il contesto;
 - c) l'altimetria dei fronti, rispetto alla media delle altezze degli edifici circostanti esistenti e/o rispetto a quelle previste dallo strumento urbanistico nel contesto considerato;
 - d) l'orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o di uso collettivo, in rapporto ai tracciati principali ed alle direzioni prevalenti del complesso dei fabbricati già esistenti e caratterizzanti il contesto;
 - e) le coperture previste con riferimento al tipo, all'inclinazione, ai materiali ed al colore delle coperture già presenti nel contesto considerato;
 - f) i caratteri architettonici e compositivi degli edifici esistenti in rapporto ai volumi (semplici o articolati) e ai prospetti (rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori);
 - g) la presenza di elementi stilistici e decorativi proposti secondo sequenze articolate e riconoscibili;
 - h) i materiali e tecniche lavorative delle finiture di facciata;
 - i) gli elementi di delimitazione degli spazi privati.
3. E' escluso l'utilizzo di materiali plastici e vernici protettive trasparenti ad elevata lucentezza.

4. Per l'utilizzo di facciate continue e di vetrate a specchio sarà richiesta la presentazione di uno specifico studio preliminare di inserimento nel contesto.
5. È possibile il mantenimento a vista del cemento armato purché la sua superficie sia trattata con idonei protettivi che ne impediscano il degrado.

Articolo 68 – Obbligo di manutenzione degli edifici

1. Tutti i proprietari devono mantenere i propri edifici in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene ed in condizioni di decoro.
2. In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato i prospetti, i fronti, le gronde ed i canali di gronda i fumaioli ed i camini degli stabili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi d'uso comune, per quanto riguarda i rivestimenti, gli intonaci e le tinteggiature dei muri.
3. In caso di inottemperanza di tali obblighi, l'Amministrazione comunale può provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto nel termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.

Articolo 69 – Lotti ineditati utilizzati per deposito ed aree in stato di abbandono

1. L'uso del terreno per attività di deposito, purché compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e la salvaguardia ambientale, può avvenire solo alle seguenti condizioni:
 - a) le aree devono essere mantenute perfettamente pulite ed in condizioni igienico sanitarie decorose;
 - b) deve essere presente una recinzione, eventualmente anche in muratura;
 - c) si adotti l'uso di quinte murarie o di siepi atte ad evitare che l'area, vista dall'esterno, assuma un aspetto degradato o disordinato;
 - d) l'adozione di tutte le misure atte ad evitare la contaminazione del suolo.
2. Le aree inedificate, ovvero abbandonate, gli edifici o parti di essi o i manufatti in disuso, le cui condizioni possano determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti, con idonea periodicità, ad interventi di pulizia, cura del verde, e, se necessario, disinfestazione o derattizzazione.

Articolo 70 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Le facciate degli edifici devono essere rifinite ad intonaco o con altre tecniche costruttive idonee al linguaggio architettonico, operando attraverso materiali adatti allo scopo e durevoli, perseguendo un coerente inserimento nel contesto e il rispetto degli elementi qualificanti del paesaggio esistente.
2. Si deve preservare il carattere unitario delle facciate se esistente e, nel caso di interventi su gruppi di edifici caratterizzati da una progettazione unitaria, devono essere garantite scelte delle finiture e dei colori coerenti tra i fabbricati appartenenti allo stesso insediamento.
3. Nei casi di edifici in aggregazione seriale nei quali non sia possibile individuare le coloriture originarie, devono essere utilizzate cromie che si rapportino in modo adeguato con le tinte delle facciate degli edifici circostanti.
4. In seguito a ritrovamenti in sito di particolare interesse monumentale, storico-artistico o documentario, possono essere concesse soluzioni di finitura in deroga alle disposizioni suddette, ma unicamente in seguito all'approvazione di uno specifico progetto che evidenzi

- chiaramente, sostenga e giustifichi le scelte proposte, e nell'obiettivo di perseguire un più corretto inserimento ambientale ovvero una maggiore valorizzazione dell'edificio.
5. Le richieste di colorazione dei fronti degli edifici devono essere adeguatamente documentate e sono valutate dall'Amministratore secondo i seguenti criteri:
 - a) nel caso di intervento di nuova edificazione o di ristrutturazione dell'edificio esistente, la valutazione del colore è contestuale a quella del progetto architettonico
 - b) nel caso di interventi relativi alle sole facciate, la modifica del colore dovrà essere concordata con il competente ufficio comunale.
 6. Non costituiscono alterazione significativa dei prospetti i seguenti interventi volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici, progettati in base a criteri estetici e di logica architettonica e nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) fori di aerazione da realizzare in facciata, raso muro o muniti di tubazioni o griglie di protezione di minima sporgenza, colore di preferenza mimetico o coordinato con il colore della facciata, e l'intonaco ed il relativo colore siano adeguatamente ripristinati al contorno;
 - b) nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciate lisce o all'interno di balconi e logge o nel corpo di muretti e recinzioni;
 7. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere posizionati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o sui fronti meno in vista dalle pubbliche visuali; in occasione del rinnovo di tali impianti o reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, devono eliminare gli impianti obsoleti od abbandonati di loro proprietà.
 8. In caso di realizzazione di nuove canne fumarie devono essere prioritariamente inserite all'interno dell'edificio e solo in caso di impossibilità giustapposte sui fronti secondari dell'edificio con sviluppo verticale.
 9. L'applicazione di cappotti termici o l'utilizzo di altre soluzioni innovative che perseguano il miglioramento dell'efficienza energetica dell'immobile deve garantire che la nuova configurazione dei prospetti raggiunga un corretto inserimento coerente con il contesto urbano di riferimento.
 10. Nell'occasione di interventi di manutenzione sulle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere riordinati seguendo le disposizioni del presente articolo.
 11. Gli zoccoli, e in genere tutte le parti di basamento degli edifici devono garantire i seguenti requisiti:
 - a) non occupare il suolo pubblico;
 - b) presentare un'altezza pari ad almeno cm. 60;
 - c) essere realizzati in pietra o altro materiale idoneo alla funzione ammesso per le facciate.
 12. Non è consentito apporre sulle facciate prospicienti la pubblica via, o da essa visibili, impianti tecnologici quali pompe di calore, unità moto-condensanti e simili.
 13. Tali installazioni sono ammesse, solo su facciate tergalì, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque non visibili da spazi pubblici, nonché su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità, e comunque garantendo una distanza minima pari a m. 3 da eventuali finestre di locali primari poste sulla parete opposta oppure soprastanti.

Articolo 71 – Murature faccia a vista

1. I paramenti murari in pietra o in mattoni a faccia vista tradizionali devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari, senza introdurre alcuna diversa tipologia o alterazione cromatica; i medesimi criteri devono applicarsi anche alle strutture a faccia vista

di diversa natura che costituiscono elementi tipologici che contribuiscono alla definizione dell'immagine urbana.

2. Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi in cui non sia praticabile alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento, ovvero nei casi di dissesti statici, con il metodo cosiddetto "a cucì e scucì", adottando medesimo materiale, pezzatura, lavorazione, colore, finitura superficiale e tipologia di stuccatura di quelli originari.
3. L'integrale demolizione e ricostruzione dei paramenti murari a faccia vista è ammessa solo in caso di dissesti statici di tale entità e gravità da renderne impraticabile il restauro: in tali casi il paramento può essere rimosso e successivamente ricostruito nella esatta forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, o altri analoghi, e adottando gli appropriati criteri di finitura superficiale.

Articolo 72 – Elementi aggettanti sul suolo pubblico e sul suolo privato

1. La realizzazione di elementi aggettanti su suolo pubblico quali pensiline, gronde, cornicioni, ecc., può essere assentita solo qualora l'aggetto non sia superiore al 10% della larghezza stradale o, in caso di balconi e gronde, non sia superiore a m. 1,50 e sia posto a non meno di m. 4,50 di altezza, misurata fra l'intradosso ed il suolo a filo della parete.
2. Se la strada è munita di marciapiedi, l'altezza minima consentita dovrà essere non inferiore a m. 3,50 (misurata fra l'intradosso e il marciapiedi, a filo della parete) e l'aggetto, oltre a rispettare i limiti sopra indicati, deve essere arretrato di almeno m 0,50 dal filo del marciapiedi stesso.
3. La realizzazione dei medesimi elementi aggettanti negli spazi liberi privati esistenti tra un fabbricato e i confini con altre proprietà, deve rispettare una profondità che consenta di mantenere almeno i m. 3,50 di distanza tra il limite dell'aggetto ed il confine di proprietà altrui.
4. Le strutture aggettanti che siano collegate tra loro da piano a piano costituiscono fronte del fabbricato, agli effetti della misurazione delle distanze.
5. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati in qualunque spazio praticabile ove sussista pericolo di caduta indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. In particolare devono essere sempre previsti a protezione di balconi, logge e terrazzi. In caso di realizzazione di interi nuovi edifici, parapetti e davanzali devono avere un'altezza non inferiore a m. 1,10, mentre tale misura può ridursi ai minimi di legge in caso di interventi sull'esistente.
6. Tali elementi devono presentare notevole resistenza agli urti e alla spinta in conformità alle leggi e alle norme vigenti in materia, non devono essere scalabili ovvero presentare punti di appoggio che ne favoriscano lo scavalco e devono garantire che una sfera di cm. 10 di diametro non possa attraversarli.

Articolo 73 – Verande e serre solari

1. Fatte salve eventuali specifiche disposizioni a tutela di edifici di pregio storicoarchitettonico, la realizzazione di verande, come definite dall'art. 62 del DPGR n. 39/R/2018, deve perseguire la coerenza – compositiva e di materiali - con la facciata e con le eventuali verande già esistenti, seguendo le seguenti prescrizioni:
 - a) è vietato l'utilizzo di alluminio anodizzato nelle gradazioni bronzo/oro/argento salvo il caso di interventi su facciate il cui l'utilizzo di tale materiale risulti predominante;
 - b) la tamponatura vetrata deve essere realizzata con una struttura apribile che assicuri le condizioni minime di areazione e illuminazione naturale ai locali prospicienti;
 - c) la profondità massima non deve essere superiore a m. 2,00;

- d) può essere assentita una sola veranda per unità immobiliare residenziale;
- 2. La serra solare è un elemento di architettura bioclimatica, costituito da una serra vera e propria finalizzata a raccogliere la radiazione solare a supporto del sistema di riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare durante la stagione invernale.
- 3. La serra deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento durante la stagione estiva per evitare il surriscaldamento dei locali contigui.
- 4. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, dove è quantificata con appositi calcoli energetici la riduzione dei consumi di combustibile necessario al riscaldamento invernale.
- 5. La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continua di persone né dotata di climatizzazione artificiale, concorre perciò alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.

Articolo 74 – Infissi

- 1. Fatte salve ulteriori prescrizioni per gli immobili tutelati dalla Parte II e dalla Parte III del D.Lgs. n.42/2004, si stabiliscono le disposizioni del presente articolo.
- 2. Per l'installazione di nuovi infissi, il recupero o il rifacimento degli infissi esistenti devono essere utilizzati materiali congruenti con le caratteristiche dell'edificio e di colorazione non contrastante con la tipologia delle aperture ed in coerenza con il contesto urbano di riferimento; in particolare si indicano le seguenti prescrizioni:
 - a) l'installazione di zanzariere anche con struttura metallica è assentita a condizione che le stesse siano realizzate con profili sottili e completamente avvolgibili;
 - b) è consentita l'installazione di controfinestre, a condizione che siano realizzate con profili sottili, verniciati con colori tradizionali e comunque uguali a quelli dell'infisso principale oltre che non posizionate sul filo esterno della facciata;
 - c) l'installazione di persiane o avvolgibili – o la loro reciproca sostituzione - è assentita purché la tipologia prescelta non sia in contrasto con le caratteristiche architettoniche e compositive dell'edificio e che l'intervento riguardi o rispetti l'assetto dell'intera facciata;
- 3. È vietato su tutto il territorio comunale:
 - a) installare nuovi infissi o sostituire quelli esistenti utilizzando l'alluminio anodizzato nelle gradazioni bronzo/oro/argento;
 - b) la modifica parziale e/o l'installazione di dispositivi di oscuramento esterno di un immobile che non rientri in un progetto riguardante l'intera facciata e che sia giustificata da comprovate scelte progettuali;
 - c) l'utilizzo di serrande o basculanti in lamiera metallica per le aperture di garage prospettanti spazi pubblici nelle aree classificate come "A" – ai sensi del DM n. 1444/1968 – dai vigenti strumenti urbanistici comunali.
- 4. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere su spazi pubblici e altri simili affissi possono aprirsi verso l'esterno solo quando la base dell'infisso si trovi ad altezza di almeno m. 2,20 dal marciapiede o dal piano di campagna in aderenza all'edificio; è consentita in alternativa l'installazione di persiane scorrevoli lungo la facciata con una sporgenza massima di cm. 8.
- 5. Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio. Quando ciò non sia possibile, perché debbano aprirsi verso l'esterno al fine di assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.

6. Le inferriate installate ai piani terra prospicienti vie o spazi pubblici non potranno sporgere dal filo facciata di oltre cm. 8.

Articolo 75 – Pubblica illuminazione

1. Il sistema per l'illuminazione degli spazi pubblici si compone delle seguenti principali tipologie:
 - a) a parete luce diretta verso il basso o riflessa dall'alto;
 - b) su palo luce diretta verso il basso o riflessa verso il basso;
 - c) a soffitto agganciato direttamente al soffitto, oppure a sospensione con cavo o tubo;
 - d) su catena agganciato con staffe o direttamente innestato.
2. In tutto il territorio comunale devono essere osservati i requisiti tecnici e di gestione degli impianti di illuminazione pubblica e privata sugli spazi aperti pubblici impartiti per legge, oltre alle direttive tecniche applicative finalizzate alla riduzione dell'inquinamento luminoso ed al contenimento dei consumi energetici.
3. I sistemi di illuminazione devono garantire un uso sicuro e confortevole dei percorsi e degli spazi pubblici per tutti gli utenti, senza generare abbagliamento e con una intensità luminosa calibrata ai contesti in cui vengono collocati.
4. Per l'illuminazione di complessi monumentali, palazzi o monumenti, specificamente studiata e differenziata da quella circostante, vanno evitate eccessiva intensità e concentrazione luminosa. Nella posa degli apparecchi illuminanti e dei relativi supporti devono essere rispettati gli apparati decorativi e gli elementi architettonici di pregio.
5. Il posizionamento dei cavi, ordinato e discreto, deve seguire un disegno il più possibile regolare e deve sfruttare le possibilità di occultamento offerte dal repertorio delle esistenti modanature e rilievi architettonici.
6. Il soggetto gestore del servizio di pubblica illuminazione fornisce i dati di base circa le possibilità delle connessioni alla rete d'illuminazione pubblica, la potenza delle cabine elettriche, i punti di consegna per gli allacciamenti in serie.

Capo VI Elementi costruttivi

Articolo 76 – Coperture degli edifici, canali di gronda e pluviali

1. Nelle aree classificate come "A" – ai sensi del DM n. 1444/1968 – dai vigenti strumenti urbanistici comunali si devono mantenere le coperture esistenti e il loro carattere tradizionale e non si possono sostituire con altre di diversa geometria o conformazione anche quando si debba effettuarne l'integrale sostituzione.
2. Sono assentite modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari o simili) le quali, per dimensione, ubicazione e conformazione, non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la compatibilità dell'intervento con il contesto.
3. Nel caso di ristrutturazioni, ricostruzioni o sostituzioni di coperture piane o semi-piane con coperture a falde inclinate, la pendenza delle falde dovrà essere congruente con quella delle coperture degli edifici contermini e non potrà comunque superare il 30%.
4. La sostituzione di coperture a falda con coperture piane non è consentita se non per i corpi edilizi minori, estranei al tessuto più antico e ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale, e sempre che non prospettino sulla pubblica via.

5. Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi anche coperti, di canali di raccolta sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico.
6. I condotti delle acque dei tetti devono essere indipendenti e in numero sufficiente e devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio; nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici, il tratto terminale delle condutture fino ad un'altezza di ml 4,00 da terra deve essere incassato nella muratura o l'ultimo tratto esterno realizzato in ghisa per un'altezza da terra di ml 2,00.
7. Nel caso di condotte di scarico interno, queste devono essere facilmente ispezionabili e riparabili.
8. Le tubazioni devono essere di materiale resistente ed impermeabile, non devono avere né apertura né interruzioni di sorta nel loro percorso e le relative giunture devono essere a perfetta tenuta; devono inoltre essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque raccolte fino al recapito finale.
9. Le condotte pluviali devono essere convogliate in idonei recapiti, fermo restando che è assolutamente vietato immettere nei condotti delle grondaie qualunque altro tipo di scarico.

Articolo 77 – Abbaini e lucernari

1. In forma prioritaria deve essere prevista l'applicazione per le coperture di idonee misure preventive e protettive atte a consentire, nel caso di interventi, impiantistici o di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, ai sensi del DPGRT n. 75/R del 18 dicembre 2013.
2. Gli abbaini e lucernari esistenti devono essere conservati e restaurati. Quando ciò non fosse possibile, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme e impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
3. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre norme del presente Regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.
4. Per quanto attiene i lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale (tipicamente di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala).
5. La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le stesse modalità e limitazioni già previste gli abbaini. Per detti lucernari sono escluse superfici vetrate di tipo specchiante e installazioni in sporgenza rispetto alla linea di massimo estradosso della copertura.
6. Abbaini, lucernari ed aperture in falda devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche dell'edificio e non possono eccedere - in proiezione - la decima parte della superficie di falda, a meno che ciò non sia necessario per il raggiungimento dei rapporti aero-illuminanti minimi, necessità che deve essere comprovata da idonea documentazione e da relazione asseverata del progettista.

Articolo 78 – Chiostrine e cavedi

1. Ai fini del presente Regolamento edilizio si definisce chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano pari ad una superficie di mq. 12 con il lato minore non inferiore a m. 3.

2. Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento edilizio, devono prevedere, ove possibile, il miglioramento dei parametri dimensionali (superficie e lato minore) esistenti; quando il miglioramento non risulti possibile o opportuno, gli interventi di mutamento della destinazione d'uso sui locali che prospettano sulla chiostrina irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.
3. Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente regolamento.
4. E' vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità nonché per l'espulsione di aria calda o viziata.
5. L'immissione di fumi e sostanze gassose è consentita a condizione che siano adottati sistemi di intercettazione e convogliamento in copertura dei residui indesiderati, nel rispetto delle vigenti specifiche normative.
6. Si definisce cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.
7. I cavedi sono normalmente riservati al passaggio e alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili, in quanto non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.
8. Qualora su cavedi esistenti si aprano finestre già di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al precedente comma è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.
9. Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione; tale superficie dovrà inoltre essere convenientemente impermeabilizzata, pavimentata e provvista di apposito sistema di raccolta e allontanamento delle acque piovane.

Articolo 79 – Scale e rampe

1. Si richiamano integralmente i contenuti di cui agli artt.16 e 17 del DPGRT n.41/R/2009 riguardanti le caratteristiche dimensionali e prestazionali delle scale e delle rampe.
2. È consentita la realizzazione o l'installazione di scale a chiocciola esclusivamente all'interno delle unità immobiliari per il collegamento di locali di servizio o accessori come definiti al precedente art. 38; fanno eccezione eventuali scale a chiocciola di dimensioni e forme tali che possano garantire prestazioni analoghe alle scale con sviluppo lineare.
3. Esclusivamente negli interventi sul patrimonio esistente, è consentito il collegamento con scale esterne tra il piano primo fuori terra ed il resede purché non interessino il fronte principale o comunque non risultino visibili dallo spazio pubblico.

Articolo 80 – Ascensori

1. Si richiamano integralmente i contenuti di cui all'art.18 del DPGRT n.41/R/2009 riguardanti le caratteristiche dimensionali e prestazionali degli ascensori.
2. Gli ascensori devono essere ordinariamente collocati all'interno degli edifici, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, infortuni, barriere architettoniche e qualsiasi altra disposizione normativa specifica.

3. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica di realizzare ascensori all'interno degli edifici, essi possono essere collocati all'esterno degli edifici esistenti a condizione che siano coerenti con le caratteristiche architettoniche e gli eventuali valori storici dell'edificio servito e nel rispetto del contesto urbano e paesaggistico circostante.
4. Detta comprovata impossibilità tecnica di cui al comma precedente deve essere dimostrata dal progettista con opportuni elaborati documentali e grafici.

Articolo 81 – Cimiteri monumentali e storici

1. Ai sensi dell'art. 337 del Testo Unico delle leggi sanitarie emanato con RD n. 1265/1934 il Comune provvede al servizio del seppellimento nei cimiteri di:
 1. Basciano;
 2. Castellina Scalo;
 3. Monteriggioni;
 4. Pieve a Castello;
 5. Rignano;
 6. S. Colomba;
 7. Strove;
 8. Uopini.
2. Le norme tecniche per la progettazione, costruzione e manutenzione delle sepolture private sono contenute nel Regolamento di polizia mortuaria comunale, approvato con DCC n. 32 del 31/03/2010 e modificato con DCC n. 12 del 08/03/2022.
3. Il Consiglio comunale può approvare il Piano regolatore cimiteriale per pianificare l'assetto interno dei cimiteri esistenti e l'eventuale espansione nelle aree di rispetto, al fine di rispondere alle necessità di sepoltura nei venti anni successivi all'approvazione dello stesso.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Articolo 82 – Vigilanza sull'attività edilizia e sulle trasformazioni e usi del territorio

1. Le attività di vigilanza e di repressione dell'abusivismo edilizio sono esercitate dal comune ai sensi di legge.
2. L'Amministrazione può esercitare la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia anche mediante ispezioni a campione nei cantieri nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori.
3. Nel caso venga riscontrata l'esecuzione di opere in contrasto con il presente Regolamento edilizio, con gli strumenti urbanistici vigenti o con altra normativa di settore, l'Amministrazione ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'approvazione dei provvedimenti definitivi.

Articolo 83 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Fermo restando il regime sanzionatorio previsto dalla Legge per gli interventi edilizi realizzati in assenza o difformità dal titolo, le disposizioni del presente Regolamento edilizio, per le relative finalità, si applicano a tutti gli interventi edilizi indipendentemente dalla tipologia e classificazione, fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

2. Con DCC n.29 del 28 marzo 2018 il Comune di Monteriggioni ha approvato il “Regolamento delle sanzioni amministrative relative all’attività edilizia-urbanistica e disposizioni sulle procedure di vigilanza”, al quale si rimanda per le disposizioni ivi contenute; in caso di specifiche previsioni sanzionatorie previste dal presente RE, queste prevalgono sulle disposizioni indicate dal regolamento di cui al precedente periodo.
3. La contravvenzione alle specifiche disposizioni e prescrizioni della presente Regolamento edilizio è oggetto di Ordine di ripristino e conformazione, nonché di sanzione pecuniaria.
4. Quando le violazioni del Regolamento edilizio non siano già sanzionate da normative nazionali, regionali o dal regolamento comunale di cui al comma 2^, si applica una sanzione amministrativa da un minimo di € 80 ad un massimo di € 480
5. Ai sensi dell’art. 16 della L. 689/1981 è ammesso il pagamento della sanzione in misura ridotta, entro 60 giorni, applicando la minor somma tra il doppio del minimo e un terzo del massimo.
6. L’inosservanza del congruo termine temporale stabilito dall’Ordine di ripristino di cui al 2^ comma, può vedere una proroga – su richiesta dell’istante - qualora sussistano comprovati motivi.
7. L’inottemperanza a quanto intimato dal Provvedimento Dirigenziale, entro il nuovo termine stabilito, comporterà a seguito di nuovo accertamento la applicazione di una ulteriore sanzione pecuniaria nella misura massima stabilita.

TITOLO V -NORME TRANSITORIE

Articolo 84 – Entrata in vigore ed aggiornamento del Regolamento edilizio

1. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano ai titoli amministrativi di tipo edilizio depositati oltreché agli interventi liberamente eseguibili avviati successivamente alla sua entrata in vigore.
2. L'applicazione della disciplina igienico-sanitaria e di decoro urbano e le modalità operative definite dal presente Regolamento edilizio devono garantire in ogni caso il rispetto dei principi e della normativa di carattere generale e di settore avente incidenza sull'attività urbanistico-edilizia, ivi compresi quelli del vigente strumento urbanistico comunale.
3. Si intendono comunque richiamate le future delibere di aggiornamento e/o modifica dei Regolamenti comunali specifici o di settore qui citati.
4. La normativa eventualmente sopravvenuta, di carattere generale o di settore o degli strumenti urbanistici, si applica in aggiornamento alle disposizioni del presente Regolamento edilizio anche in assenza di un espresso recepimento.