

Regolamento Edilizio

D.C.C. n. 3 del 20/02/2024

gruppo di lavoro:

Stefania Rizzotti, Idp studio

Area Gestione e sviluppo del territorio

Servizio Pianificazione urbanistica e ambiente

Sindaca: Giulia Mugnai

Assessore all'Urbanistica: Paolo Bianchini

Comune di Figline e Incisa Valdarno

Parte I PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	5
Titolo I Caratteri del Regolamento Edilizio.....	5
Art. 1 Contenuti del Regolamento Edilizio e campo di applicazione.....	5
Art. 2 Articolazione ed efficacia del Regolamento Edilizio.....	5
Titolo II Riferimenti.....	6
Art. 3 Disposizioni legislative e regolamentari generali.....	6
Art. 4 Parametri urbanistici ed edilizi.....	6
Art. 5 Definizioni tecniche per gli interventi urbanistico-edilizi.....	6
Art. 6 Interventi edilizi e destinazioni d'uso.....	6
Art. 7 Titoli abilitativi edilizi, attività edilizia libera, opere, manufatti ed interventi privi di rilevanza edilizia.....	6
Art. 8 Modulistica edilizia unificata.....	7
Parte II DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....	8
Titolo III Disposizioni organizzative e procedurali.....	8
Capo I SUE, SUAP e organismi consultivi.....	8
Art. 9 Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).....	8
Art. 10 Modalità di presentazione e gestione anche telematica delle pratiche urbanistico-edilizie.....	8
Art. 11 Specifiche tecniche per gli elaborati progettuali.....	8
Art. 12 Disposizioni specifiche per le comunicazioni di cui al comma 2 dell'art. 136 della L.R. 65/2014 (CILA).....	9
Art. 13 Disposizioni specifiche per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).....	9
Art. 14 Disposizioni specifiche per il Permesso di Costruire.....	10
Art. 15 Disposizioni specifiche per il Permesso di Costruire in sanatoria, l'attestazione di conformità e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria.....	10
Art. 16 Disposizioni specifiche per le sanzioni amministrative pecuniarie e oblazioni.....	10
Art. 17 Deposito della rappresentazione dello stato legittimo degli immobili.....	12
Art. 18 Commissione istruttoria interna.....	12
Art. 19 Commissione per il Paesaggio.....	12
Capo II Altre procedure e adempimenti edilizi.....	12
Art. 20 Pareri preventivi.....	12
Art. 21 Autotutela e richieste di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	13
Art. 22 Proroga dei titoli abilitativi.....	13
Art. 23 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	13
Art. 24 Ordinanze e interventi urgenti.....	13
Art. 25 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e altre disposizioni.....	14
Art. 26 Certificato di destinazione urbanistica.....	14
Art. 27 Modalità per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	14
Titolo IV Disciplina della esecuzione dei lavori.....	15
Capo I Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori.....	15
Art. 28 Comunicazioni di inizio dei lavori.....	15
Art. 29 Comunicazioni di fine dei lavori, attestazione di agibilità.....	15
Art. 30 Varianti in corso d'opera.....	15
Capo II Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.....	15
Art. 31 Principi generali di esecuzione dei lavori.....	15
Art. 32 Punti fissi di linea e di livello.....	16
Art. 33 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....	16
Art. 34 Cartelli di cantiere.....	16
Art. 35 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici.....	17
Titolo V Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali.....	18
Capo I Disciplina dell'oggetto edilizio.....	18
Art. 36 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....	18
Art. 37 Dotazioni impiantistiche.....	18
Art. 38 Disposizioni specifiche relative ai requisiti igienico-sanitari dei locali ad uso abitativo e dei luoghi di lavoro.....	19
Art. 39 Distanze minime tra edifici e dai confini e dalle strade.....	19
Capo II Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....	20
Art. 40 Passi carrai e uscite per autorimesse.....	20
Art. 41 Chioschi e <i>dehors</i> su suolo pubblico.....	20
Art. 42 Aree per il commercio ambulante.....	20
Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente.....	20

Art. 43	Aree verdi.....	20
Art. 44	Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....	20
Art. 45	Orti sociali.....	21
Art. 46	Parchi e percorsi in territorio rurale.....	21
Art. 47	Sentieri.....	21
Capo IV	Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche.....	21
Art. 48	Approvvigionamento idrico.....	21
Art. 49	Scarico delle acque.....	22
Art. 50	Smaltimento delle acque piovane.....	22
Art. 51	Smaltimento delle acque reflue.....	22
Art. 52	Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	22
Art. 53	Distribuzione dell'energia elettrica.....	23
Art. 54	Ricarica dei veicoli elettrici.....	23
Art. 55	Infrastrutturazione digitale degli edifici.....	23
Capo V	Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico.....	23
Art. 56	Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	23
Art. 57	Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	23
Art. 58	Elementi aggettanti sugli spazi pubblici o di uso pubblico.....	24
Art. 59	Coperture degli edifici.....	24
Art. 60	Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici).....	25
Art. 61	Serramenti esterni degli edifici e dispositivi di oscuramento.....	26
Art. 62	Insegne d'esercizio, tende e targhe.....	26
Art. 63	Cartelloni pubblicitari.....	27
Art. 64	Recinzioni.....	27
Capo VI	Elementi costruttivi.....	27
Art. 65	Strade e passaggi privati.....	27
Art. 66	Rientranze, cortili, chiostrine o pozzi luce, cavedi.....	28
Titolo VI	Vigilanza e sistemi di controllo.....	29
Art. 67	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	29
Art. 68	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	29
Art. 69	Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.....	29
Titolo VII	Norme transitorie.....	30
Art. 70	Aggiornamento del Regolamento Edilizio.....	30
Art. 71	Disposizioni transitorie.....	30

Allegato 1 · Regole per gli interventi di addizione volumetrica agli edifici ad uso residenziale nel territorio rurale

Allegato 2 · Regolamento per la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali per interventi comportanti incremento del carico urbanistico

Allegato 3 · Campionario dei colori

Allegato 4 · Perimetro del centro abitato ai sensi della Legge 1150/1942

Parte I PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Titolo I Caratteri del Regolamento Edilizio

Art. 1 Contenuti del Regolamento Edilizio e campo di applicazione

1. Il presente Regolamento Edilizio, redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 106 della L.R. 65/2014 nell'ambito dell'autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del D.lgs. 267/2000, unitamente alle norme regolamentari di cui agli Allegati, elencati al successivo articolo, disciplina l'attività edilizia in ordine:
 - a) alle modalità costruttive, al decoro pubblico, ai requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, anche con riferimento al superamento delle barriere architettoniche;
 - b) alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio edilizio presente nelle aree urbane ed extraurbane e alla conservazione dei valori paesaggistici e delle risorse ambientali del territorio;
 - c) agli adempimenti procedurali correlati alla gestione delle attività edilizie;
 - d) all'attività sanzionatoria e di vigilanza;
 - e) alla sostenibilità degli interventi edilizi e al risparmio energetico, in coerenza con il Titolo VIII, Capo I, della L.R. 65/2014.
2. Il presente Regolamento è redatto in conformità al D.P.G.R. 39/R/2018 *“Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio”*.
3. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento e nelle norme regolamentari di cui agli Allegati, per le relative finalità, si applicano a tutti gli interventi edilizi indipendentemente dalla tipologia e classificazione attribuita dal Piano Operativo. Sono da intendersi sempre fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi.
4. Il presente Regolamento integra le norme del Codice Civile e le norme tecniche attuative degli atti di governo del territorio vigenti.
Nel caso di discordanza fra il Regolamento Edilizio e le norme suddette prevale in ogni caso la norma più restrittiva.

Art. 2 Articolazione ed efficacia del Regolamento Edilizio

1. Ai sensi di quanto disposto dallo *“schema di regolamento edilizio tipo”* approvato con D.G.R.T. n. 524 del 21/05/2018 *“Recepimento dell'Intesa del 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio-Tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e attuazione dell'articolo 106, comma 3, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio)”*, il presente Regolamento si articola in due parti:
 - a) nella Prima Parte, denominata *“Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia”* è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
 - b) nella Seconda Parte, denominata *“Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia”* è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale.
2. Costituiscono altresì parte del presente Regolamento Edilizio le seguenti disposizioni:
 - Allegato 1 · Regole per gli interventi di addizione volumetrica agli edifici ad uso residenziale nel territorio rurale;
 - Allegato 2 · Regolamento per la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali per interventi comportanti incremento del carico urbanistico;
 - Allegato 3 · Campionario dei colori;
 - Allegato 4 · Perimetro del centro abitato ai sensi della Legge 1150/1942.
3. Restano inoltre validi i regolamenti comunali richiamati nel testo e i regolamenti comunali riguardanti argomenti non trattati dal presente Regolamento Edilizio.

Titolo II Riferimenti

Art. 3 Disposizioni legislative e regolamentari generali

1. Per le disposizioni delle leggi e regolamenti statali e regionali che costituiscono il quadro di riferimento per il presente Regolamento Edilizio si rimanda alla *“Riconoscimento delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia”* di cui all’Allegato C, approvato con D.G.R.T. n. 524 del 21/05/2018.

Nell’Allegato C sono contenuti, in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva:

- i requisiti generali delle opere edilizie, in termini di limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini, di rispetto delle distanze stradale, ferroviaria, aeroportuale, cimiteriale, dai corsi d’acqua, dagli acquedotti e impianti di depurazione, dagli elettrodotti, dai gasdotti, di servitù militari, di accessi stradali, di zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante e di siti contaminati;
 - la disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
 - le discipline settoriali attinenti alle normative sui requisiti tecnici delle opere edilizie, nonché le normative relative a prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per insediamenti o impianti.
2. Costituiscono inoltre parte integrante e sostanziale del Regolamento Edilizio comunale le seguenti norme regolamentari:
- a) D.G.R.T. n. 1330 del 19/12/2016 *“Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell’ambiente costruito”*;
 - b) D.G.R.T. n. 1160 del 17/12/2012 *“Linee guida in materia di miglioramento della sicurezza d’uso delle abitazioni”*;
 - c) Allegato A alla D.G.R.T. n. 211 del 28/02/2022 recante *“Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro”*.

Art. 4 Parametri urbanistici ed edilizi

1. Il Capo II del D.P.G.R. 39/R/2018 e s.m.i. *“Regolamento di attuazione dell’articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio”* costituisce riferimento unico per i parametri urbanistici ed edilizi che non siano espressamente riportati nel presente Regolamento.
2. Resta ferma la disciplina sostanziale degli interventi edilizi dettata dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunali vigenti, compresa l’eventuale determinazione di limiti dimensionali alla realizzazione di superfici e volumi.

Art. 5 Definizioni tecniche per gli interventi urbanistico-edilizi

1. Salvo diverse disposizioni dettate da norme statali e/o regionali, il Capo III del D.P.G.R. 39/R/2018 e s.m.i. *“Regolamento di attuazione dell’articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio”*, costituisce riferimento unico per le definizioni tecniche degli interventi urbanistico-edilizi, compresi gli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni.

Art. 6 Interventi edilizi e destinazioni d’uso

1. Le categorie di intervento edilizio e urbanistico e le destinazioni d’uso sono definite e disciplinate dalle disposizioni statali e regionali in materia, alle quali si rimanda integralmente; in particolare:
- l’art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. costituisce riferimento unico per le definizioni tecniche degli interventi urbanistico-edilizi, ferme restando le finalità espresse per l’intervento di restauro dall’art. 29 comma 4 del D.lgs. n. 42/2004;
 - l’art. 99 della L.R. 65/2014 e s.m.i. costituisce il riferimento per le destinazioni d’uso e la definizione delle principali categorie funzionali di appartenenza.
2. Restano ferme le discipline per gli interventi edilizi e per le destinazioni d’uso dettate dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunali vigenti.

Art. 7 Titoli abilitativi edilizi, attività edilizia libera, opere, manufatti ed interventi privi di rilevanza edilizia

1. La L.R. 65/2014 e s.m.i. definisce le opere e gli interventi assoggettati al rilascio del permesso di costruire, al deposito di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o alla presentazione della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), fermo restando quanto disposto nella stessa legge nell’individuazione delle opere e degli interventi eseguiti come attività edilizia libera e delle opere, degli interventi e dei manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

Art. 8 Modulistica edilizia unificata

1. A seguito dell'emanazione della L.R. 50/2017 - che ha adeguato la L.R. 65/2014 alle modifiche al D.P.R. 380/2001 di cui al D.lgs. 222/2016 - con D.G.R. n. 1031 del 25/09/2017 sono stati approvati in via definitiva i moduli unici regionali di Permesso di Costruire, SCIA edilizia, CILA, CIL, Comunicazione di fine lavori e Attestazione asseverata di agibilità. I moduli aggiornati sono disponibili nel sito web della Regione Toscana.
2. Oltre alla modulistica edilizia unificata di cui al comma 1 nel sito web comunale sono disponibili i moduli per altri procedimenti di competenza comunale, periodicamente aggiornati dal Responsabile del Servizio.

Parte II DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

Titolo III Disposizioni organizzative e procedurali

Capo I SUE, SUAP e organismi consultivi

Art. 9 Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

1. Si rinvia integralmente alle disposizioni nazionali e regionali di cui all'art. 5 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 132 della L.R. 65/2014 e s.m.i. Le funzioni dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) sono attribuite nell'ambito degli atti di organizzazione dei Servizi.
2. Restano ferme le competenze dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) definite dalla L.R. 40/2009, dal D.P.R. n. 160 del 07/09/2010 e dalla D.G.R. n. 129 del 07/03/2011.

Art. 10 Modalità di presentazione e gestione anche telematica delle pratiche urbanistico-edilizie

1. A seguito dell'attivazione del portale dedicato le pratiche urbanistico edilizie e loro integrazioni sono presentate esclusivamente in modalità telematica.
Tutte le altre pratiche sono presentate per posta elettronica certificata (PEC).
Per il dimensionamento massimo dei file si rimanda alle specifiche tecniche riportate nelle pagine web del Servizio all'interno del sito istituzionale.
2. Qualunque sia la modalità di presentazione il professionista è autorizzato su procura del richiedente e gli elaborati progettuali/ulteriori documenti sono firmati digitalmente dal professionista.
3. All'atto della presentazione della pratica, il Servizio competente effettua il controllo della regolarità e della completezza degli atti e della documentazione allegata. La sostanziale mancanza dei documenti comporta l'irricevibilità della pratica la cui comunicazione viene resa al titolare indicandone le motivazioni.

Art. 11 Specifiche tecniche per gli elaborati progettuali

1. Il progetto contiene gli elaborati atti a garantire una completa illustrazione dello stesso e del soddisfacimento delle prescrizioni e dei requisiti di conformità alla disciplina che regola l'attività edilizia e in particolare:
 - il rispetto dei vincoli insistenti sull'immobile per le relative finalità e pertanto l'ottenimento di autorizzazioni e nulla osta prescritti dalle norme di legge;
 - la conformità alla disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale e regionale, nei diversi settori afferenti alla tutela idraulica, geologica e sismica, alla sicurezza statica e antincendio delle costruzioni, alle distanze minime dai confini, dalle strade e tra le costruzioni, alle dotazioni di parcheggi prescritte, all'accessibilità anche da parte dei soggetti diversamente abili, all'igiene e salubrità delle costruzioni, alla protezione contro il rumore e al contenimento dei consumi energetici;
 - la conformità agli atti di governo del territorio comunali e al presente Regolamento Edilizio.
2. Il progetto è sempre corredato dalla seguente documentazione:
 - relazione tecnica contenente l'identificazione dell'immobile, l'illustrazione del progetto, comprese le caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati nell'intervento, e la dimostrazione di conformità dello stesso a quanto riportato al comma 1;
 - documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'immobile; per gli interventi di nuova costruzione o che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno la documentazione fotografica è estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto.
3. Per gli interventi su complessi, edifici e spazi aperti ai quali il Piano Operativo attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) o di tipo 2 (t2) il progetto è corredato da una dettagliata indagine storico-filologica e da un rilievo geometrico e fotografico adeguati all'intervento proposto. L'indagine storico-filologica è costituita da ricerche storiche e iconografiche e, se necessario, da adeguati saggi e campionature (stratigrafia, colori delle facciate, ecc.).
4. La rappresentazione grafica dello stato attuale e di progetto avviene, di norma, mediante i seguenti elaborati:
 - estratto del Piano Operativo vigente, nonché di quello adottato nel caso di Varianti o strumenti urbanistici in itinere, con l'individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento;
 - planimetria in scala 1:200 con indicazione
 - o delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo;
 - o delle strade, dei parcheggi, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze, altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.;

- delle aree a giardino e delle alberature di medio e alto fusto;
- profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade e agli edifici circostanti, nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio;
- pianta di ogni piano dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dal progetto, nella scala minima 1:100, complete di:
 - quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata;
 - indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori;
 - indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto aereo-illuminante;
- sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dal progetto, con indicazione dell'altezza dell'edificio, dell'altezza interna di ciascun piano nonché delle altezze minima e massima di eventuali porzioni con copertura inclinata; nel caso di nuove costruzioni o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio le sezioni contengono inoltre gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui;
- prospetti dell'edificio o della parte di edificio oggetto di intervento nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto;
- eventuali particolari architettonici e decorativi nella scala più idonea alla loro rappresentazione.

Lo stato di sovrapposizione tra stato attuale e di progetto è rappresentato con colorazione convenzionale in giallo e rosso.

Per il progetto è inoltre predisposto uno specifico elaborato per le verifiche urbanistiche contenente:

- la rappresentazione schematica del terreno, dell'edificio, degli spazi per parcheggi nonché di ogni altro elemento la cui estensione sia rilevante ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, scomposti in figure geometriche elementari debitamente quotate;
- l'esplicazione analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dal vigente Piano Operativo o da altre norme vigenti;
- la comparazione dei valori di progetto con quelli ammessi dal Piano Operativo, dal presente Regolamento o da altre norme di riferimento.

Art. 12 Disposizioni specifiche per le comunicazioni di cui al comma 2 dell'art. 136 della L.R. 65/2014 (CILA)

1. Il SUE effettua controlli a campione sulle comunicazioni di cui al comma 2 dell'art. 136 della L.R. 65/2014; la percentuale delle comunicazioni da assoggettare al controllo è pari al 20% delle comunicazioni depositate, con arrotondamento all'unità superiore.
2. Indipendentemente dal controllo a campione il SUE può disporre l'effettuazione di controlli sulle altre comunicazioni depositate, nonché sulle opere realizzate o in corso di esecuzione.
3. Per le comunicazioni non soggette al controllo a campione il SUE verifica comunque la congruenza del contributo per oneri di urbanizzazione, nei casi in cui lo stesso sia dovuto, e l'avvenuto versamento dei diritti comunali per la presentazione.
4. La richiesta di integrazioni per carenza della documentazione necessaria per il completamento formale della comunicazione è inviata al progettista, delegato allo scopo dal richiedente, entro 30 giorni dal deposito della comunicazione. Le integrazioni sono trasmesse al SUE entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta di integrazioni. Decorso inutilmente tale termine viene irrogata la sanzione amministrativa pecuniaria di cui al successivo art. 69, fermo restando l'obbligo di produrre quanto richiesto.
5. Fermo restando quanto disposto dall'art. 136, comma 4bis della L.R. 65/2014, il deposito dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata è effettuato entro tre anni dalla data di comunicazione iniziale, corredato dal versamento del conguaglio del contributo di costruzione, ove dovuto.

Art. 13 Disposizioni specifiche per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

1. Qualora la SCIA depositata sia inefficace, i lavori eventualmente già iniziati o ultimati sono sanzionati come interventi eseguiti in assenza di SCIA. Il Servizio comunale provvede a notificare al titolare la comunicazione di inefficacia della SCIA indicandone le motivazioni, e, espletate le procedure previste dalla L. 241/1990, provvede all'archiviazione della pratica al permanere dei motivi di contestazione.
2. A seguito di notifica di divieto di prosecuzione dell'intervento e di ripristino delle parti poste in essere, i lavori sono interrotti il giorno stesso del ricevimento dell'ordine. Entro i successivi 10 giorni l'interessato ed il direttore dei lavori depositano apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, attestante lo stato di avanzamento degli stessi. Il termine per presentare una nuova SCIA o per rendere idonea quella già presentata, è fissato in 45 giorni dal ricevimento dell'ordine di divieto di prosecuzione dell'intervento. Decorso inutilmente tale termine, il ripristino delle parti difformi poste in essere è effettuato entro i successivi 30 giorni. Dell'avvenuto ripristino viene data

comunicazione al Comune, corredata di documentazione fotografica, entro 5 giorni dal termine di scadenza. La tardiva o mancata comunicazione dell'avvenuta riduzione in pristino comporta l'accertamento d'ufficio.

3. Il termine per regolarizzare la SCIA carente della documentazione prescritta è fissato in 30 giorni dal ricevimento della comunicazione della richiesta di integrazioni, pena l'applicazione della sanzione pecuniaria di legge, fermo restando l'obbligo di produrre quanto richiesto.

Art. 14 Disposizioni specifiche per il Permesso di Costruire

1. La richiesta di integrazioni per carenza della documentazione necessaria per il completamento dell'istanza o per la non rispondenza delle disposizioni della normativa edilizia è inviata al progettista, delegato allo scopo dal richiedente. La richiesta di integrazioni costituisce anche comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, per mancanza della minima documentazione, qualora la stessa non sia presentata nel termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, viene formalizzato il provvedimento di diniego.
2. La richiesta di modifiche da apportare al progetto, ai sensi dell'art. 142 comma 7 della L.R. 65/2014, può avere riguardo alla qualità architettonica nonché all'armonico inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico del progetto proposto.
3. Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire viene data comunicazione al richiedente attraverso il progettista delegato specificando l'entità del contributo di costruzione, ove dovuto; il ritiro dell'atto è subordinato al deposito dell'attestazione di avvenuta corresponsione del contributo.
4. L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Comune indicando i soggetti coinvolti nell'ambito dell'attività di cantiere e/o preposti a specifiche attività; dalla data di inizio lavori decorre il termine di validità del Permesso di Costruire.
5. Il Permesso di Costruire decade qualora non sia dato avvio ai lavori entro un anno dalla data di pubblicazione all'albo pretorio dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 15 Disposizioni specifiche per il Permesso di Costruire in sanatoria, l'attestazione di conformità e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria

1. La richiesta di integrazioni per carenza della documentazione necessaria vale anche quale comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza per mancanza della minima documentazione, qualora la documentazione richiesta non sia presentata nel termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente tale termine viene formalizzato il provvedimento di diniego.
2. Il rilascio del Permesso di Costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria, nel caso di interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo ed ancora in corso di esecuzione, è subordinato alla dimostrazione che le opere eseguite sono nella sostanza conformi alle disposizioni in materia edilizia, ancorché la piena conformità sia ottenuta nel prosieguo dei lavori, purché le opere di adeguamento non eccedano la categoria della manutenzione straordinaria.
3. La sanzione amministrativa per l'attestazione di conformità e le SCIA in sanatoria è calcolata con le seguenti modalità:
 - a) per opere inquadrabili nella tipologia 3 di cui alla Legge n. 47/1985 40 €/mq. da applicare alla superficie complessiva interessata ($S_{Com} = SU + 60\% SA$), con un minimo di 1.500 €;
 - b) per opere inquadrabili nelle tipologie 4-5-6 della Legge n. 47/1985 20 €/mq. da applicare alla superficie complessiva interessata ($S_{Com} = SU + 60\% SA$), con un minimo di 1.000 €;
 - c) per opere inquadrabili nella tipologia 7 della Legge n. 47/1985 1.000 €.

Gli importi di cui alle precedenti lettere a), b) e c) sono maggiorati del 10% per gli interventi realizzati dopo il 28/02/1985 e del 20% per gli interventi realizzati dopo il 06/06/2001.

In ogni caso l'importo della sanzione non è superiore a 5.164 €.

4. In caso di SCIA in sanatoria la sanzione amministrativa di cui al precedente comma e gli eventuali contributi sono determinati nonché corrisposti all'atto di presentazione della pratica.

Art. 16 Disposizioni specifiche per le sanzioni amministrative pecuniarie e oblazioni

1. Il Comune applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere - determinato con i criteri di cui ai successivi commi - e comunque in misura non inferiore a 1.000,00 (mille/00) € nel caso dei seguenti interventi realizzati in difformità dalle norme urbanistiche, dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici o del presente Regolamento per i quali, sulla base di motivato e preventivo accertamento comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità:
 - interventi eseguiti in parziale difformità al permesso di costruire;
 - interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza, in totale difformità o con variazioni essenziali alla SCIA;
 - interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA;
 - interventi di attività edilizia libera.

2. Ove l'aumento di valore venale si estrinseca in una maggiore superficie utile, alle opere realizzate in difformità si applica una valutazione comparativa per confronto diretto con immobili simili a quello oggetto di valutazione, utilizzando i valori unitari di mercato ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, riferito al semestre disponibile alla data di avvio del procedimento, nonché alla corrispondente fascia/zona, tipologia prevalente, destinazione d'uso, normale stato conservativo, assunti con valore medio tra i valori di riferimento minimi e massimi.

Viene valutato l'aumento della superficie commerciabile, calcolata secondo l'Allegato "C" del DPR 138/98.

Al valore ottenuto si applica un coefficiente di deprezzamento dato dalla vetustà e obsolescenza dell'immobile, pari ad 1 punto percentuale per ogni anno (dalla data di esecuzione dell'intervento), con un massimo del 50%.

3. Ove l'aumento di valore venale si estrinseca in una maggior godibilità e vivibilità degli ambienti, si applica il criterio del precedente del comma precedente, con l'introduzione di un coefficiente percentuale identificativo della differenza fra il valore unitario dell'unità di superficie tra lo stato legittimato e lo stato realizzato, secondo la seguente tabella:

Incremento dell'altezza interna (cm)	Incremento di valore (%)
≤ 5 cm.	0
>5 cm. e ≤10 cm.	2
>10 cm. e ≤15 cm.	4
>15 cm. e ≤20 cm.	6
>20 cm. e ≤30 cm.	8
>30 cm.	10

Il presente criterio non trova applicazione nei casi in cui l'aumento di altezza interna determini il formarsi dei requisiti igienico sanitari costituenti il presupposto per il passaggio da superfici accessorie a superfici utili ai sensi del D.M. 05/07/1975, della L.R. 5/2010 e del Decreto Regionale n. 7225 del 18/02/2002, nonché nei casi in cui l'aumento di altezza determini la possibilità di inserire un nuovo orizzontamento praticabile. In tali casi l'incremento di valore venale è il 50% di quello determinato con i criteri di cui al precedente comma 2.

4. Ove l'aumento di valore venale si estrinseca nel costo di produzione, ovvero nella somma dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere, maggiorato del 25%, il procedimento di stima può prevedere sia l'applicazione del metodo sintetico consistente nell'applicazione di valori di costo unitari applicati a specifici parametri edilizi (€/mq o €/mq) che l'applicazione del metodo analitico consistente in un computo metrico estimativo, assumendo i prezzi unitari riferiti al Prezzario Regionale vigente alla data di avvio procedimento.

Al valore ottenuto si applica un coefficiente di deprezzamento dato dalla vetustà e obsolescenza, pari ad 1 punto percentuale per ogni anno (dalla data di esecuzione dell'intervento), con un massimo del 50%.

5. Per gli interventi di cui al comma 4, nei casi in cui la legge dispone l'irrogazione di sanzione correlata al costo di produzione, lo stesso è determinato ai sensi della L. 392/1978, articoli 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, con le seguenti precisazioni:

- il costo unitario di produzione di 748,86 €/mq, riferito all'anno 1997 (D.M. 18/12/1998), è attualizzato con la variazione ISTAT alla data di avvio del procedimento;
- il coefficiente di cui all'art. 18 della L. 392/1978 è così determinato:
 - a) 1,30 per le zone classificate come zona omogenea A dagli strumenti urbanistici vigenti;
 - b) 1,20 per le zone classificate come zone omogenee diverse da A, se ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico (artt. 136 e 142 D.lgs. 42/2004);
 - c) 1 per le zone classificate come zone omogenee diverse da A ed E, non appartenenti alle zone di cui alla lettera b);
 - d) 0,85 per le zone classificate come zone omogenee E non appartenenti alle zone di cui alla lettera b).

6. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione (indennità risarcitoria per danno ambientale).

Ai sensi del Decreto 26/09/1997 il profitto si qualifica come differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la sua esecuzione; in via ordinaria è pari al 3% del valore d'estimo dell'unità immobiliare.

La sanzione di cui all'art. 167, comma 5, del D. lgs. 42/2004 è determinata secondo i seguenti criteri:

- a) abusi inquadrabili nelle tipologie 1, 2 o 3 della L. 47/1985: la sanzione è pari al 3% del valore d'estimo dell'unità immobiliare, con la maggiorazione del 75% per opere inquadrabili nella tipologia 1, del 50% per opere inquadrabili nella tipologia 2, del 25% per opere inquadrabili nella tipologia 3; in ogni caso l'importo minimo della sanzione è 1.000,00 (mille/00) €;
- b) abusi inquadrabili nelle tipologie 4, 5 e 6 della L. 47/1985: la sanzione è pari al 3% del valore d'estimo dell'unità immobiliare; in ogni caso l'importo minimo della sanzione è 775,00 (settecentosettantacinque/00) €.

c) abusi inquadrabili nella tipologia 7 della L. 47/1985: la sanzione è pari a 516,00 (cinquecentosedici/00) €.

Art. 17 Deposito della rappresentazione dello stato legittimo degli immobili

1. Il deposito della rappresentazione dello stato legittimo degli immobili, applicabile nei casi previsti dalla legge, è effettuato congiuntamente al deposito di nuove istanze edilizie ed è corredato da relazione tecnica, da elaborati grafici descrittivi dello stato attuale, dello stato legittimato dal titolo abilitativo o da altra documentazione avente valore probante e dello stato sovrapposto.
2. Qualora sia effettuato autonomamente, il deposito avviene esclusivamente in formato telematico, su apposita modulistica.
3. Gli errori di restituzione grafica devono essere tali e oggettivamente riconoscibili.
Normalmente sono riferibili non tanto ad uno stato modificato ma ad uno stato preesistente e deve risultare evidente la mancanza di modifiche apportate all'immobile, facendo riferimento, a titolo esemplificativo, a documentazione fotografica in atti o a documentazione catastale.
4. A norma dell'art. 198, comma 4, della L.R. 65/2014, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione di interi edifici o di parti di essi, i quantitativi ricostruibili sono calcolati con esclusivo riferimento a volumi e superfici legittimati da titoli abilitativi.

Art. 18 Commissione istruttoria interna

1. La Commissione Istruttoria Interna è l'organo di supporto tecnico del Responsabile del Servizio che esprime parere in merito alla congruità progettuale di Piani Attuativi di iniziativa privata e pubblica, Progetti unitari convenzionati e Progetti inerenti l'esecuzione di opere di urbanizzazione.
2. La Commissione Istruttoria Interna può essere convocata dal Responsabile del Servizio, anche su proposta del tecnico istruttore, per esprimere valutazioni sulle singole pratiche edilizie e sulle richieste di parere preventivo.
3. La Commissione Istruttoria Interna, è composta da:
 - il Responsabile del Servizio o suo delegato;
 - i funzionari comunali con professionalità idonee, individuati e convocati di volta in volta dal Responsabile del Servizio o suo delegato;
 - tecnici esterni con professionalità idonee eventualmente convocati allo scopo.

Art. 19 Commissione per il Paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio esprime parere sulle richieste di autorizzazione paesaggistica e sulle richieste di accertamento di compatibilità paesaggistica.
2. Con riferimento agli interventi e alle opere soggetti al procedimento autorizzatorio semplificato, ai sensi del D.P.R. n. 31/2017, il parere della Commissione per il Paesaggio non è obbligatorio. È facoltà del Responsabile del procedimento, nei casi ritenuti di maggiore complessità, di acquisirne comunque il parere.
Il Responsabile del procedimento accerta se gli interventi e le opere proposte sono da ricondurre al procedimento ordinario del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ovvero alla procedura semplificata ai sensi del D.P.R. 31/2017 ovvero la non assoggettabilità all'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 149 del Codice dei beni culturali e del paesaggio e dell'art. 2 del D.P.R. 31/2017.
3. Possono inoltre essere oggetto dei compiti consultivi della Commissione:
 - valutazioni preliminari di compatibilità paesaggistica di Piani Attuativi, Progetti Unitari Convenzionati e varianti urbanistiche che riguardino aree soggette a tutela paesaggistica (su espressa richiesta del Responsabile del Servizio);
 - altri contributi inerenti la tutela e la valorizzazione del paesaggio connessi ad adempimenti di competenza dell'Amministrazione Comunale.
4. Sono considerati dimissionari i membri che senza giustificato motivo risultino assenti per 3 sedute consecutive.
5. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro della Commissione si provvede alla sua sostituzione nei successivi 60 giorni. Nelle more di tale adempimento la Commissione prosegue regolarmente nelle proprie funzioni.

Capo II Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 20 Pareri preventivi

1. I pareri preventivi sono volti a determinare la fattibilità di un intervento in relazione alle norme edilizie, urbanistiche e di settore e sono riferiti a interventi edilizi o urbanistici che comportino una complessità di elaborazione definitiva oppure necessitino di approfondite valutazioni normative o di aspetti qualitativi.

2. All'istanza, se carente di elementi utili per l'espressione del parere, possono essere formulate richieste di integrazioni documentali entro 30 giorni dalla presentazione.
3. L'espressione del parere all'interessato avviene entro 60 giorni dalla presentazione della domanda o della documentazione integrativa richiesta.

Art. 21 Autotutela e richieste di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. Gli istituti dell'annullamento in autotutela e della revoca dei provvedimenti amministrativi sono disciplinati dalla Legge n. 241/1990 "Nuove norme sul procedimento amministrativo".
2. I procedimenti per il riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati avviene con le modalità dei procedimenti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi disciplinati dal Titolo VI "Disciplina dell'attività edilizia" della L.R. n. 65/2014.

Art. 22 Proroga dei titoli abilitativi

1. Qualora ricorrano i presupposti di legge, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, aventi carattere di assolutezza ed oggettività, il titolare del Permesso di Costruire può richiedere la proroga del termine per l'avvio o per l'ultimazione dei lavori.
2. La richiesta è presentata entro il termine di efficacia del Permesso di Costruire, documentando i motivi del ritardo e i fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, comprensiva di documentazione fotografica e dichiarazione del Direttore dei Lavori sull'esatto stato di consistenza dell'opera, sia in relazione ai lavori eseguiti che a quelli da eseguire.

Art. 23 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. È fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni di agibilità prescritte dalle leggi e dai regolamenti comunali.
2. In caso di inosservanza delle prescrizioni di cui al comma 1 oppure in carenza dei requisiti di agibilità (condizioni di sicurezza, igienico-sanitarie, impiantistiche, ecc.), il Comune può dichiarare l'inagibilità della costruzione e ordinare i lavori di ripristino necessari, fissando un termine per la loro realizzazione.
3. La costruzione dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso.

Art. 24 Ordinanze e interventi urgenti

1. Nel caso in cui ricorrano i presupposti sostanziali può essere ordinata l'esecuzione di interventi e opere su immobili volti alla tutela della incolumità di persone e cose.

Con l'ordinanza sono disposti:

- l'esecuzione di adeguate opere provvisorie in ottemperanza alle vigenti normative in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro nelle more della messa in sicurezza definitiva nonché - ove ne ricorrano i presupposti - l'adeguato transennamento sottostante le parti pericolanti dell'edificio a protezione della viabilità pubblica da parte del privato e quant'altro si renda indispensabile per garantire la pubblica e privata incolumità, previo deposito all'Amministrazione Comunale d'idonea documentazione illustrativa circa il piano dei lavori e i tempi di esecuzione, entro i termini disposti nell'ordinanza;
 - l'effettuazione da parte di tecnici qualificati appositamente incaricati di una approfondita verifica tecnica e statica delle parti danneggiate, in ottemperanza alle vigenti normative in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, atta ad accertare l'effettivo stato di consistenza, al fine di effettuare tutte le opere di assicurazione e ripristino che il caso richiede;
 - l'esecuzione delle opere di ripristino e consolidamento delle parti dell'edificio danneggiate che si rendessero necessarie a seguito delle verifiche tecniche e statiche, al fine di garantire definitivamente la pubblica e privata incolumità nei tempi tecnici strettamente necessari.
2. In casi di comprovata necessità di eseguire, senza obiettiva possibilità di dilazione temporale, interventi con carattere di urgenza sotto il profilo della sicurezza, è facoltà dell'interessato iniziare immediatamente i relativi lavori, limitatamente ai soli interventi necessari all'eliminazione della causa di pericolo, dandone comunicazione al Comune nelle successive 48 ore. La comunicazione attesta i motivi dell'urgenza ed è corredata da perizia redatta da tecnico abilitato.

Entro il termine perentorio di 7 giorni successivi alla comunicazione è inoltrata al Comune, se prevista, la pratica edilizia relativa all'intervento iniziato in via d'urgenza; in difetto, le opere eseguite sono ritenute attuate in assenza di titolo.

Prima dell'acquisizione dei relativi nulla-osta e/o atti di assenso comunque denominati, in forza dei quali si sia prodotta l'efficacia del relativo atto abilitativo, gli interventi eseguibili in via d'urgenza:

- non possono comportare modifiche esterne su immobili soggetti a tutela paesaggistica;
- si limitano a semplici opere provvisorie o comunque facilmente reversibili senza danno al bene tutelato, se riguardanti gli edifici sottoposti alla normativa di tutela dei beni culturali ai sensi del Titolo I della Parte II del

“Codice dei beni culturali e del paesaggio” o comunque gli edifici e/o complessi edilizi ai quali il Piano Operativo attribuisce la disciplina di intervento di tipo 2 (t2).

Art. 25 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e altre disposizioni

1. Gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, sono definiti dalle tabelle parametriche approvate dal Comune in funzione delle diverse destinazioni d'uso, delle diverse zonizzazioni e delle categorie di intervento edilizio.

Tale atto definisce inoltre le modalità di pagamento e le eventuali garanzie richieste.

2. Ai fini del carico urbanistico determinato dalle diverse categorie funzionali vale il seguente ordine crescente:

- agricola
- industriale e artigianale
- commerciale all'ingrosso e depositi
- residenziale
- turistico-ricettiva
- direzionale e di servizio
- commerciale al dettaglio.

A tale ordine si fa pertanto riferimento per quanto concerne l'incremento di carico urbanistico contestuale al mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso.

3. Ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento con riferimento all'art. 188 comma 2 lettera b della L.R. 65/2014, si considera edificio unifamiliare quello con le caratteristiche indicate all'art. 29 del D.P.G.R. 39/R/2018.

Art. 26 Certificato di destinazione urbanistica

1. Per il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) valgono le disposizioni dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001.

2. L'istanza è effettuata utilizzando la modulistica comunale, completa di tutta la documentazione richiesta e in particolare:

- estratto di mappa catastale aggiornato con evidenziazione delle particelle;
- pagamento imposta di bollo oppure dichiarazione di esenzione per i casi previsti dalla legge;
- ricevuta di versamento dei "diritti di segreteria" per l'importo dovuto.

Art. 27 Modalità per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. L'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio sono disciplinate dalle norme legislative e regolamentari in materia di accesso e trasparenza nel rispetto della normativa vigente sulla privacy.

2. Dell'avvenuto rilascio dei titoli abilitativi viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

Titolo IV Disciplina della esecuzione dei lavori

Capo I Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. 28 Comunicazioni di inizio dei lavori

1. Il titolare di permesso costruire dà comunicazione scritta dell'inizio dei lavori, fornendo i riferimenti dell'impresa esecutrice, del direttore dei lavori, del responsabile per la sicurezza e di tutti gli altri soggetti previsti, nei termini prescritti dal permesso stesso.
Qualunque successiva variazione di tali riferimenti è tempestivamente comunicata, anche nei casi di opere eseguite tramite SCIA.
2. Qualora per qualsiasi ragione i lavori iniziati venissero interrotti, il titolare dell'atto ne dà immediata comunicazione al Comune, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa, e adotta le precauzioni necessarie a garantire, durante detta interruzione, la sicurezza, l'igiene ed il decoro del cantiere.
Della ripresa dei lavori è data immediata comunicazione al Comune.
3. Restano valide le disposizioni del Piano Operativo vigente per le comunicazioni alla competente Soprintendenza in relazione alle classi di rischio archeologico nel caso di lavori comportanti sistemazioni esterne, scavi e movimentazione terra.

Art. 29 Comunicazioni di fine dei lavori, attestazione di agibilità

1. L'attestazione di conformità dell'opera al titolo abilitativo, resa all'ultimazione dei lavori, è presentata utilizzando la modulistica regionale; a seguito dell'attivazione dei servizi on-line è presentata esclusivamente per via telematica.
2. L'attestazione di abitabilità o agibilità è resa sull'apposito modello regionale; a seguito dell'attivazione dei servizi on-line è presentato esclusivamente per via telematica.
3. Alla certificazione di abitabilità o agibilità sono allegati gli atti di cui all'art. 149, comma 3, della L.R. 65/2014, nonché gli atti attestanti l'adempimento degli eventuali obblighi assunti in precedenza o contenuti nel titolo abilitativo.
4. L'attestazione di abitabilità o agibilità è presentata entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori.
La mancata o tardiva presentazione dell'attestazione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di 100,00 (cento/00) € per ciascuna unità immobiliare, escluse le unità pertinenziali, con un massimo di 500,00 (cinquecento/00) €. Resta fermo l'obbligo di produrre l'attestazione di abitabilità o agibilità nei termini assegnati dal Comune.

Art. 30 Varianti in corso d'opera

1. Le procedure per le varianti in corso d'opera alla SCIA o al Permesso di Costruire sono definite dalla L.R. 65/2014 e integrate dal presente Regolamento.
2. Per le varianti in corso d'opera ove la legge impone l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, il deposito è effettuato prima o contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.
3. La parte interessata ha facoltà di procedere alla presentazione del deposito di variante finale tardivo per le fattispecie di cui al comma 2, rappresentando le variazioni eseguite rispetto alle previsioni del titolo originario, anche limitatamente ad una sola unità immobiliare, in tal caso dimostrando l'assenza di variazioni essenziali rispetto al titolo originario o condizioni ostative che impediscano il deposito.
4. Il deposito è corredato dagli elaborati grafici (stato finale e stato sovrapposto), dall'asseverazione, da una relazione tecnica, dalle eventuali verifiche alle norme di settore, nonché dal pagamento del conguaglio del contributo di costruzione, ove dovuto.
5. Il mancato o tardivo deposito comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di 1.000,00 (mille/00) €, oltre alle eventuali sanzioni di legge per il ritardato pagamento del conguaglio dei contributi di costruzione.
6. Per i casi di cui al precedente comma la sanzione e gli eventuali contributi sono liquidati dalla parte interessata all'atto del deposito della pratica.

Capo II Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 31 Principi generali di esecuzione dei lavori

1. Per tutta la durata dei lavori e anche durante eventuali loro interruzioni è adottata ogni cautela atta ad contenere danni e molestie a persone e cose pubbliche e private; in particolare sono adottate specifiche cautele per evitare/limitare esalazioni moleste e creazione di polvere.
2. L'accesso al cantiere non può costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità. È mantenuta la pulizia della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.

3. Qualora la recinzione oppure un ponteggio interferiscano con luoghi di pubblico transito quali marciapiedi e strade sono previsti percorsi protetti per i pedoni, chiaramente segnalati e visibili anche di notte, o percorsi provvisori. Sono in ogni caso predisposte protezioni allo scopo di evitare il rischio di caduta di materiali all'esterno.

Art. 32 Punti fissi di linea e di livello

1. Il Titolare all'inizio delle operazioni di organizzazione di cantiere può richiedere l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate.
2. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dal competente Ufficio Comunale e firmato dal Titolare, dal direttore dei lavori e dal rappresentante di detto Ufficio; una copia deve rimanere in cantiere.
3. La mancata effettuazione della visita da parte dei tecnici comunali entro il termine di 15 giorni dalla data della richiesta responsabilizza il Titolare e il direttore dei lavori circa l'esatta ubicazione dell'opera in relazione ai riferimenti planimetrici ed altimetrici se eseguita in conformità al progetto approvato.

Art. 33 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Per tutta la durata dei lavori e anche durante eventuali loro interruzioni il cantiere è recintato ed è organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento.
2. Il cantiere è provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse), nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Tutte le segnalazioni sono provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori che ne è responsabile.
3. Le porte di accesso al cantiere non possono aprirsi verso l'esterno e rimangono chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Per i cantieri ubicati in prossimità di strade urbane ed extraurbane sono previsti dei dispositivi visivi di segnalazione atti ad avvisare delle eventuali modifiche della carreggiata stradale e delle conseguenti limitazioni della velocità di marcia.
5. Per le finalità di salubrità e tutela dell'incolumità pubblica e privata, nei casi di prolungata interruzione delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, il cantiere, ancorché inattivo, è opportunamente custodito, monitorato e mantenuto negli approntamenti, recinzioni, accessi, nonché per quanto riguarda le opere realizzate ed è anche mantenuto libero da vegetazione spontanea e/o infestante.
In tali casi le recinzioni e gli approntamenti di cantiere possono permanere come realizzate per un periodo non superiore a 12 mesi a partire dal fermo del cantiere, oltre il quale termine è fatto obbligo di:
 - rimuovere qualsivoglia approntamento temporaneo;
 - realizzare nuove opere di confinamento e accesso dagli spazi pubblici con materiali e soluzioni rispettose dei principi e delle prescrizioni della disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana;
 - eseguire le opere (di tipo non provvisoriale) necessarie a garantire la sicurezza delle strutture e delle opere private realizzate.
6. Nei cantieri dei centri storici urbani possono essere prescritte misure specifiche al fine di tutelare l'immagine urbana.
7. È vietato servirsi delle recinzioni per le affissioni pubblicitarie ad eccezione delle informazioni di carattere tecnico inerente al cantiere.
8. Il periodico rispetto delle precedenti disposizioni è comunicato al Servizio comunale ogni 12 mesi da parte del proprietario e/o titolare dell'atto abilitativo o dal soggetto per legge competente.

Art. 34 Cartelli di cantiere

1. Al momento dell'inizio dei lavori, siano essi soggetti a permesso di costruire, a SCIA o ad altra comunicazione prevista per legge, è collocato sul luogo dei lavori un cartello ben visibile dall'esterno del cantiere/proprietà indicante:
 - a) le opere oggetto di realizzazione;
 - b) la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
 - c) il nominativo e i relativi recapiti, per eventuali contatti in caso di necessità/urgenza
 - o dell'intestatario del titolo abilitativo;
 - o del progettista;
 - o del direttore dei lavori;
 - o dell'esecutore dei lavori;
 - o del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
 - o del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
 - o del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
 - o del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
 - d) gli estremi della Notifica preliminare di cui al D.lgs. 81\2008, quando dovuta;
 - e) ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
2. I cartelli di cantiere sono realizzati in materiale resistente alle intemperie.

3. I cartelli di cantiere sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

Art. 35 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici

1. Durante l'esecuzione dei lavori, ove fossero rinvenuti reperti archeologici, è fatto obbligo di sospendere immediatamente i lavori medesimi, adottando misure di sicurezza e presidio al fine di garantire l'integrità degli stessi reperti. Sono altresì immediatamente informati la competente Soprintendenza e il SUE.

Titolo V Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali

Capo I Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 36 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1. I locali di abitazione permanente o principale o abitabili primari sono quelli adibiti a funzioni abitative che prevedono la presenza continuativa di persone, quali:

- camere da letto;
- soggiorni, salotti e sale da pranzo;
- cucine abitabili, cucinotti, posti cottura e cucine in nicchia;
- studi;
- altri vani assimilabili a quelli sopra elencati.

I locali di abitazione non permanenti o abitabili secondari sono quelli adibiti a funzioni abitative che non comportano la presenza continuativa di persone, quali:

- servizi igienici;
- disimpegni, distribuzioni e collegamenti verticali e orizzontali interni alle singole unità immobiliari e a comune tra le varie unità immobiliari;
- dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

I locali di servizio o accessori sono quelli adibiti a funzioni complementari che comportano la presenza solo saltuaria delle persone, quali:

- soffitte e spazi sottotetto a esse assimilabili;
- cantine e simili;
- spazi adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi, intercapedini d'aria sottostanti la copertura e simili), ancorché accessibili;
- spazi adibiti al passaggio e alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili), ancorché accessibili.

2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di tipo conservativo che non modificano la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari sono sempre ammessi interventi di miglioramento igienico-sanitario, anche quando gli stessi non verificano pienamente i requisiti prescritti dal presente Regolamento.

Resta fermo quanto derogato da normative sovraordinate in materia di requisiti igienico sanitari.

3. Il piano di calpestio dei locali di abitazione primari o secondari è rialzato almeno di 0,10 ml. dal piano di sistemazione esterna oltre il marciapiede; se l'edificio è privo di locali interrati, il pavimento è dotato di idoneo sistema di isolamento.

4. Le porzioni di piano risultanti interrate o seminterrate non possono essere adibite a locali abitabili primari. Per le destinazioni d'uso diverse dall'abitazione i locali interrati o seminterrati possono, previo ottenimento del parere favorevole da parte dell'Azienda sanitaria locale, essere adibiti alla permanenza continuativa di persone, ove lo richiedano particolari esigenze tecniche e funzionali.

5. Le porzioni di piano risultanti seminterrate possono essere rese abitabili in deroga al comma precedente in presenza di tutti i seguenti requisiti, fermo restando il rispetto delle altre prescrizioni igienico-sanitarie in relazione allo specifico uso cui sono adibite:

- le parti contro terra sono protette da scannafosso aerato ed ispezionabile di larghezza non inferiore a 0,60 ml. e di profondità maggiore di almeno 0,15 ml. rispetto al piano di calpestio del locale;
- il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante piano cantinato, è isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerato.

6. Per gli edifici fronteggianti rilievi o terrapieni e simili con altezza superiore a 1,50 ml., le finestre/portefinestre dei locali primari posti al piano terreno hanno uno spazio aperto prospiciente di profondità pari ad almeno 3 ml. Fanno eccezione le sistemazioni di edifici ai quali il Piano Operativo attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (t1), di tipo 2 (t2) o di tipo 3 (t3) qualora sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tali requisiti in rapporto alla conservazione e alla valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali e tecnologiche preesistenti.

Art. 37 Dotazioni impiantistiche

1. Ogni edificio destinato alla permanenza di persone è fornito di energia elettrica, acqua potabile, impianto di riscaldamento e impianto di smaltimento dei reflui fognari; inoltre sono assicurati la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche.

Gli alloggi sono dotati di impianti permanenti che possano assicurare la distribuzione dell'acqua calda e l'espulsione dei gas combustibili.

2. La progettazione degli impianti è il più possibile architettonicamente integrata, evitando in generale, salvo casi di documentata impossibilità tecnica, l'apposizione di terminali impiantistici esterni direttamente in facciata.

3. In caso di nuova realizzazione/rifacimento degli impianti elettrici è disposto di ottimizzarne la progettazione e la disposizione degli apparecchi elettrici al fine di ridurre l'esposizione CM-ELF (campi magnetici a bassa frequenza) prodotti da sorgenti interne all'edificio attraverso opportune strategie di posizionamento dei cavi e degli strumenti collegati o altri accorgimenti tecnici.

Art. 38 Disposizioni specifiche relative ai requisiti igienico-sanitari dei locali ad uso abitativo e dei luoghi di lavoro

1. Nei nuovi edifici aventi più di due piani abitabili i vani scala comuni a più unità abitative sono provvisti di illuminazione e di ventilazione naturale.
2. Per ogni unità immobiliare abitativa del tipo plurivano di nuova realizzazione, anche a seguito di frazionamento o cambio d'uso, avente superficie utile (S.U.) maggiore di 60 mq., è garantita la ventilazione trasversale mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti o ortogonali, anche prospettanti su cortili o chiostre.
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.
3. In alternativa al locale cucina autonomo possono essere realizzati:
 - angoli cottura da realizzare nei locali soggiorno; in tal caso la superficie minima del vano è pari a 16 mq.;
 - posto cottura o cucina in nicchia; se privi di apertura finestrata sono dotati di impianto di aspirazione forzata e collegati con il vano principale mediante apertura non inferiore a 4 mq. senza interposizione di infissi.
4. Si considerano porzioni di uno stesso locale gli spazi collegati da varchi e/o aperture di superficie non inferiore a 4 mq. senza interposizione di infissi.
5. Le stanze da bagno nelle unità abitative non possono avere accesso dalle stanze da soggiorno, da pranzo, cucine e camere da letto se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia con più servizi igienici, in cui è ammesso l'accesso diretto dalle camere da letto purché almeno uno dei servizi sia disimpegnato.
Servizi igienici con trituratori del tipo "sanitrit" sono ammessi esclusivamente qualora siano documentate impossibilità tecniche alla realizzazione di impianti tradizionali e comunque solo nel caso di servizio igienico aggiuntivo.
6. I locali di abitazione primaria hanno altezza minima interna di 2,70 ml.
Ferma restando l'altezza media non inferiore a 2,70 ml., nel caso di altezze non omogenee l'altezza minima non può essere inferiore a 2 ml. Nel caso di locali con altezza non omogenea, diversi dai sottotetti, le porzioni con altezza inferiore a 2,70 ml. non possono comunque superare un terzo della superficie utile del locale.
I locali di abitazione secondari hanno altezza minima interna di 2,40 ml. Ferma restando l'altezza media non inferiore a 2,40 ml., nel caso di altezze non omogenee l'altezza minima non può essere inferiore a 2 ml.
Garage e autorimesse e cantine hanno un'altezza non inferiore a 2,00 ml.
I vani soppalcati sono assimilati a locali ad altezza non omogenea. La verifica dei requisiti di aerazione e illuminazione naturale è operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo insiste. Soppalchi con altezze inferiori a quelle precedenti possono essere destinati a locali di servizio o accessori.
7. L'eventuale chiusura dei balconi e loro trasformazione in verande rispetta i seguenti requisiti minimi:
 - superficie aero-illuminante maggiore o uguale di 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di quella dei locali che si aprono sulla medesima;
 - mantenimento delle aperture di ventilazione e degli sfiati se la veranda comunica con il locale cucina o con un servizio igienico privo di finestre.
8. Fatte salve le disposizioni normative che ammettono scarichi a parete e gli impianti di climatizzazione, qualunque tipo di impianto che emetta in atmosfera è munito di canna fumaria, indipendente, prolungata per almeno 1 ml. oltre il punto di fuoriuscita dalla copertura. La fuoriuscita dei fumi si verifica a non meno di 10 ml. dal parapetto di qualsiasi finestra.
9. Il funzionamento di caminetti e/o barbecue per la cottura di cibi e pietanze non può creare disturbi o molestia al vicinato per la diffusione di fumi e odori molesti. A tale scopo tali apparecchi sono collocati ad una distanza minima di 10 ml. dalle finestre di proprietà di terzi.

Art. 39 Distanze minime tra edifici e dai confini e dalle strade

1. Fatto salvo quanto prescritto dalle norme sovraordinate e dal Piano Operativo, non sono stabilite distanze minime per la realizzazione di interventi minori rispondenti a criteri di pubblico interesse quali:
 - manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
 - manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
 - allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;

- costruzioni temporanee;
- opere di arredo urbano;
- manufatti di allaccio a pubblici servizi;
- opere indispensabili per i fini della protezione civile.

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

Art. 40 Passi carrai e uscite per autorimesse

1. I nuovi accessi veicolari sono tenuti separati dagli accessi pedonali agli edifici.
2. La realizzazione del passo carrabile garantisce la continuità del piano dei marciapiedi esistenti, eventualmente con la predisposizione di brevi rampe di raccordo di pendenza adeguata al transito pedonale.
Le soglie degli accessi carrabili inoltre sono sistemate in modo tale che l'acqua piovana dei cortili non fuoriesca sulla strada pubblica.
3. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici o di uso pubblico. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico è sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, compresa la distanza minima di 12 ml. dagli angoli delle strade.
I cancelli carrabili posti a meno di 5 ml. dalla viabilità pubblica sono dotati di dispositivi di apertura automatica a distanza. Possono essere concesse deroghe qualora ne ricorrano i presupposti ai sensi del D.lgs n. 285/1992 "*Nuovo Codice della Strada*".
4. Quando il passo carrabile è collegato con una rampa, questa non può superare la pendenza del 20%. Tra l'inizio della rampa inclinata e lo spazio pubblico è previsto un tratto piano per una lunghezza minima di 5 ml.

Art. 41 Chioschi e *dehors* su suolo pubblico

1. L'installazione di chioschi, edicole e altre strutture simili, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune, in conformità alle norme dettate dal "*Codice della strada*" e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata della documentazione prevista dalle suddette normative e, nel caso di aree soggette a specifici vincoli, all'acquisizione del parere favorevole del competente organo di tutela del vincolo.
2. Il "*Regolamento comunale del commercio su area pubblica*", approvato dal Consiglio Comunale di Figline e Incisa Valdarno con Delibera n. 203 del 14/12/2016 e s.m.i., definisce i principi per la concessione di area pubblica ai fini dell'esercizio di attività artigianali, commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande e di rivendita di quotidiani e periodici con chiosco.

Art. 42 Aree per il commercio ambulante

1. Per le aree per il commercio ambulante si rinvia alle disposizioni del "*Regolamento comunale del commercio su area pubblica*" approvato dal Consiglio Comunale di Figline e Incisa Valdarno con Delibera n. 203 del 14/12/2016 e s.m.i.

Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 43 Aree verdi

1. Per l'adattamento climatico e per non impattare sulla risorsa acqua è preferibile l'impianto di specie non idroesigenti.
2. Negli interventi sono privilegiate formazioni vegetali e specie tipiche, evitando l'inserimento di specie alloctone a sviluppo invasivo e altre specie aliene, in particolare nel territorio rurale per il quale si rimanda a quanto disposto dal Piano Operativo per quanto riguarda alberi e arbusti.
Per i rampicanti sono specie ammesse: edera (*Hedera helix*), falso gelsomino (*Trachelospermum jasminoides*), gelsomino (*Jasminum officinale*), madreselva (*Lonicera caprifolium*), gelsomino di S. Giuseppe (*Jasminum nudiflorum*), glicine (*Wisteria sinensis*), vite americana (*Parthenocissus tricuspidata*), vite del Canada (*Parthenocissu quinquefolia*) e vite (*Vitis vinifera*).
3. Per il verde urbano pubblico e privato si rinvia inoltre al Regolamento comunale approvato con D.C.C. 101. del 31/05/2016 e s.m.i., che comprende la regolamentazione d'uso di parchi e giardini.

Art. 44 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

1. Gli interventi che interessano parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico, compresi gli edifici storici di pertinenza, sono ammessi a condizione che siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali

compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà delle aree libere, e che siano preservati percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di recinzione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, annessi e quant'altro concorre a definirne la riconoscibilità.

2. Gli interventi sono dunque sempre basati sull'accurato rilievo degli elementi costitutivi, in particolare:
 - impianto planimetrico, confinazioni e percorsi;
 - profili altimetrici del terreno;
 - masse vegetali e specie vegetali;
 - acque in movimento o stagnanti;
 - elementi costruiti e/o di arredo.
3. Gli interventi comprendono la manutenzione, con operazioni colturali continue e periodiche, sostituzioni puntuali di specie originali e rinnovamenti ciclici di specie originali per quanto riguarda le componenti vegetali.
4. La fruizione pubblica, dove prevista, è regolata affinché intensità e modalità di utilizzo risultino compatibili alla conservazione dei luoghi.

Art. 45 Orti sociali

1. Si rinvia al *"Regolamento per l'assegnazione e l'uso di appezzamenti di terreno ai fini di orti sociali"* comunale, approvato con D. C.C. n. 223 del 30/11/2015 e s.m.i.

Art. 46 Parchi e percorsi in territorio rurale

1. Per i parchi e i percorsi in territorio rurale è assicurata una equilibrata coesistenza fra le funzioni agricole e quelle ricreative, sportive e turistico-ricettive.
2. I parchi e i percorsi possono eventualmente essere delimitati con l'impiego di essenze vegetali ed elementi in legno o altri materiali comunque ecocompatibili.
3. I percorsi garantiscono l'uso per utenti e mezzi diversi quali pedoni, cicli, animali e macchine agricole.

Art. 47 Sentieri

1. I sentieri, compresi quelli di uso pubblico consolidato in proprietà private, sono mantenuti in condizioni di percorribilità pedonale e non possono essere chiusi con recinzioni o sbarramenti.
2. Le attrezzature installate per favorire il passaggio di tratti potenzialmente pericolosi o di difficile superamento sono realizzate tramite soluzioni tecniche e costruttive integrate con il contesto paesaggistico.

Capo IV Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche

Art. 48 Approvvigionamento idrico

1. Ogni tipo di fabbricato è provvisto di acqua potabile, distribuita proporzionalmente al numero degli utenti.
2. Dove è presente il pubblico acquedotto è obbligatorio l'allacciamento allo stesso. Le modalità di allacciamento sono definite ai sensi del Regolamento del Servizio Idrico Integrato dell'Ente gestore, approvato dall'Autorità Idrica Toscana (A.I.T.).
3. Nei casi in cui non sia disponibile acqua di acquedotto pubblico l'intervento edilizio è preceduto da uno studio idrogeologico che accerti la disponibilità di approvvigionamento di acqua idonea al consumo umano ed escluda la presenza di centri di pericolo o altre possibili fonti di inquinamento della risorsa stessa.
L'approvvigionamento idrico in tali casi è assicurato da acqua di pozzo o di sorgente che deve essere periodicamente sottoposta ad accertamenti chimici e batteriologici che ne attestino l'idoneità. La certificazione di tali accertamenti è tenuta a disposizione degli organi di controllo.
Fermo restando quanto disposto dalle norme sovraordinate per la zona di tutela assoluta e la zona di rispetto per un raggio di 200 ml. dal punto di captazione in corrispondenza di punti di prelievo per approvvigionamento idrico destinato al consumo umano per erogazione a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse e nel rispetto di quanto previsto dai regolamenti regionali in materia (D.P.G.R. n. 50/R/2015, D.P.G.R. n. 51/R/2015 e D.P.G.R. n. 61/R/2016), i pozzi sono posti a distanza non inferiore a:
 - 5 ml. da abitazioni;
 - 10 ml. da pozzi neri, fosse biologiche e fognature a completa tenuta;
 - 30 ml. da stalle, concimaie, depositi di immondizia, stoccaggio rifiuti, centri di raccolta e demolizione autoveicoli e da pozzi neri, fosse biologiche e fognature per le quali non è garantita la perfetta tenuta, impianti di smaltimento reflui;
 - 50 ml. dai cimiteri.
4. L'erogazione dell'acqua mediante condotta a rete avviene in modo diretto senza l'utilizzo di serbatoi di carico aperti.

Sono ammessi serbatoi chiusi di alimentazione, serviti da autoclavi, negli edifici nei quali la pressione di regime dell'acquedotto non sia sufficiente ad erogare acqua a tutti i piani, negli edifici situati in località non adeguatamente servite dall'acquedotto comunale e nei complessi di edifici di notevoli dimensioni, purché sia garantita l'idoneità dell'acqua erogata. In nessun caso l'autoclave può aspirare direttamente dalla rete pubblica o privata.

Art. 49 Scarico delle acque

1. La depurazione e lo smaltimento di acque reflue, acque meteoriche e acque di restituzione sono effettuati nel rispetto delle leggi vigenti, del Regolamento del Servizio Idrico Integrato dell'Ente gestore, approvato dall'Autorità Idrica Toscana (A.I.T.), e del *"Disciplinare per scarichi fuori pubblica fognatura"* approvato con D.G.C. n. 145 del 27/11/2014 e s.m.i.
2. Ogni progetto che preveda la formazione di nuovo scarico di acque, la modifica del sistema di trattamento, la variazione del recapito finale o che, comunque, sia suscettibile di incidere su aspetti disciplinati dalle norme di cui al comma 1, è corredato da adeguati grafici esplicativi e dai calcoli necessari a dimostrare la conformità dell'opera alle richiamate norme.

Art. 50 Smaltimento delle acque piovane

1. Ciascun edificio è dotato di sistemi atti a garantire la raccolta delle acque piovane e il loro convogliamento nel recapito finale.
2. Le coperture sono munite di canali di raccolta delle acque lungo tutte le linee di gronda, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.
Le condutture verticali di scarico sono adeguatamente raccordate a pozzetti d'ispezione, di idonee dimensioni, forniti di sifone idraulico. Nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici il tratto terminale delle calate (da terra fino ad un'altezza minima di 2,20 ml.) è incassato nella muratura. Negli interventi su edifici esistenti, già dotati di condutture verticali di scarico esterno fino a terra, il tratto terminale è in ghisa con altezza di almeno 1,50 ml. Pozzetti d'ispezione sono installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifici un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.
3. È vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane con le altre acque di rifiuto è consentita solo a valle del pozzetto prelievo campioni purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque reflue domestiche.
4. È da favorire il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture, dalle quali tramite appositi accorgimenti vanno escluse, ove previsto dalle normative vigenti, le acque di prima pioggia.
Fermo restando il rispetto di altre fonti normative, tali acque accumulate in idonei depositi possono essere utilizzate per irrigazione di aree verdi, pulizia di aree pavimentate esterne, rete duale per water ed in generale per usi non pregiati, previo eventuale filtraggio anche con sistemi di depurazione naturale. La predisposizione di sistemi per il riutilizzo delle acque provenienti dalle coperture degli edifici in misura non inferiore a 10 litri ogni metro quadrato di Superficie coperta è obbligatorio nel caso di interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con superficie coperta maggiore di 200 mq.
Resta comunque ammessa, ove compatibile, la dispersione con processi lenti delle acque piovane in spazi permeabili.

Art. 51 Smaltimento delle acque reflue

1. Ciascun edificio è dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue e il loro convogliamento nel recapito finale.
2. Nelle zone dotate di fognatura pubblica tutte le acque reflue sono convogliate nella fognatura medesima; l'obbligo di allacciamento alla fognatura pubblica può essere derogato previa autorizzazione nei casi previsti dal Regolamento di fornitura del servizio idrico integrato dell'Autorità Idrica Toscana, secondo le modalità ivi stabilite.
Nelle aree non servite da pubblica fognatura per l'autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche e/o assimilate a domestiche, in acque superficiali o nel suolo, si fa riferimento alle disposizioni Regolamento dell'Ente gestore e al Disciplinare citati al precedente art. 49.

Art. 52 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Per la gestione dei rifiuti urbani e assimilati valgono le disposizioni del Regolamento comunale approvato con D.C.C. n. 6 del 20/02/2014 e s.m.i., che contiene anche disposizioni per l'igiene urbana e del territorio.
2. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, sono conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori conformi alle disposizioni vigenti.
3. Nelle nuove costruzioni, comprese le sostituzioni edilizie, e negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva sono previsti idonei spazi per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Art. 53 Distribuzione dell'energia elettrica

1. Nel territorio rurale la realizzazione di nuove linee elettriche è attentamente progettata, privilegiando posizioni poco esposte e seguendo o allineandosi a elementi quali strade, muri a retta, ciglioni, fossi e filari alberati, in modo da ridurne al minimo l'impatto paesaggistico e ambientale e la visibilità. Sono inoltre localizzate a debita distanza dagli insediamenti residenziali e comunque da insediamenti destinati alla presenza continuativa di persone.

Fatti salvi documentati impedimenti tecnici, nelle aree di pertinenza dei centri storici, dei nuclei storici e dei beni culturali, nelle aree di protezione storico-ambientale e in corrispondenza degli insediamenti accentrati di antica formazione e dei complessi di matrice antica le linee elettriche sono interrato fino al punto di erogazione e non è ammessa la realizzazione di cabine elettriche fuori terra.

La sostituzione di linee non più idonee o obsolete è accompagnata dalla demolizione di tutti i manufatti e elementi costituenti le vecchie linee e i luoghi sono perfettamente ripristinati.

Le cabine elettriche possono essere realizzate secondo le seguenti tipologie:

- fuori terra, con manufatti prefabbricati di forme estremamente semplici, tinteggiate utilizzando tutte le gradazioni delle terre di Siena in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante;
- interrate o seminterrate, con manufatti prefabbricati o in muratura tradizionale in pietra a facciavista o mattoni a facciavista; i fronti di accesso e le eventuali porzioni di murature laterali su paramento murario in mattoni a facciavista sono realizzate con mattoni con coloriture tendenti alle terre di Siena, escludendo il rosso vivo, in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

Art. 54 Ricarica dei veicoli elettrici

1. Al fine del conseguimento del titolo abilitativo edilizio per i nuovi edifici e per gli edifici sottoposti a ristrutturazione importante di primo livello (Allegato 1.4.1 Decreto MISE 26/6/2015) si applica quanto disposto dall'art. 4 del D.lgs 192/2005.

Art. 55 Infrastrutturazione digitale degli edifici

1. Al fine del conseguimento del titolo abilitativo edilizio per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione edilizia soggetti a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001 si applica quanto disposto all'art. 135 bis del D.P.R. 380/2001.

Capo V *Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico*

Art. 56 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Il recupero urbano e la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana.
2. I proprietari o titolari di diritti mantengono i propri edifici e ogni parte di essi in buono stato di conservazione e provvedono alla loro custodia, manutenzione e decoro, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana.

In particolare:

- le aree urbane inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma sono sistemate e mantenute decorosamente;
 - gli edifici abbandonati sono resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che - senza pregiudizio della stabilità delle strutture - non consentano l'accesso.
3. L'Amministrazione Comunale, qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici determini pericolo per la sicurezza o per la salubrità o l'incolumità pubblica oppure disagio per il decoro e la qualità urbana, può ingiungere ai proprietari di eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché di recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale.

Art. 57 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Tutti i fronti degli edifici e ogni altro manufatto presentano un aspetto appropriato al relativo carattere e al luogo dove sorgono e tali da corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'abitato e dei valori panoramici, tanto per le forme, quanto per i materiali, che nelle tinte.
2. Per gli edifici di particolare interesse architettonico e/o valore storico documentale - corrispondenti agli edifici e complessi ai quali il Piano Operativo attribuisce le discipline di intervento di tipo 1, 2 e 3 (t1, t2 e t3) - si fa riferimento al Campionario dei colori allegato al presente R.E.

Il Campionario comprende anche la selezione dei colori di riferimento per gli altri edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione, allo scopo di garantirne il migliore inserimento nel contesto.

3. Se un edificio ha più proprietari, oltre a rispondere a una precisa unità di concetto nell'architettura, la coloritura delle facciate, delle cornici, delle facce di coronamento, degli affissi e infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile all'esterno segue necessariamente l'unitarietà architettonica e non la proprietà.
4. Nelle pareti esterne degli edifici che prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico è di norma vietata la sistemazione di tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere (condutture di acqua, gas e simili), con esclusione dei pluviali, a meno che il progetto non ne preveda l'inserimento armonico e funzionale sulle pareti.
I cavi della rete elettrica e telefonica, se posizionati sulla facciata degli edifici, sono disposti in modo ordinato e organico, seguendo il percorso più breve. In linea generale i cavi sono posti sottotraccia e quindi del tutto invisibili all'esterno ovvero ricorrendo all'utilizzo di soluzioni alternative. Quando ciò non sia possibile tali elementi:
 - sono disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata o nella immediata prossimità dei discendenti pluviali;
 - sono disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano o altri elementi decorativi a rilievo;
 - sono posizionati secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota di imposta dell'aggetto di gronda.I cavi visibili dall'esterno sono dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che li nasconde. In ogni caso è salvaguardato il rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni e di testimonianze di valore storico-artistico e testimoniale in genere.
5. I contatori collocati sulla facciata sono inseriti in apposita nicchia, delle dimensioni strettamente necessarie, dotata di sportello a filo della facciata con selezione cromatica analoga a quella caratterizzante la facciata.
Nel caso che l'installazione riguardi più contatori, la collocazione in facciata è coordinata e compatibile con l'impianto di facciata.
6. Sulle facciate è imposta la servitù di apposizione di numeri civici, targhe toponomastiche, segnaletica stradale e pubblica illuminazione.

Art. 58 Elementi aggettanti sugli spazi pubblici o di uso pubblico

1. Gli aggetti dalle facciate non possono costituire pericolo per le persone o le cose.
Per gli aggetti negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, anche se di proprietà privata, valgono le disposizioni dei seguenti commi.
2. Gli elementi decorativi a rilievo, cornici, davanzali, infissi, vetrine, ecc. non possono superare 0,12 ml. di sporgenza rispetto al filo della facciata del fabbricato fino all'altezza di 2,50 ml. dal suolo e non possono superare 0,20 ml. di sporgenza rispetto al filo della facciata del fabbricato fino alla quota consentita per i balconi.
3. I balconi sono ad un'altezza non inferiore a 3,50 ml. dal piano del marciapiede, a condizione che le parti aggettanti non sporgano sul suolo pubblico oltre 1,50 ml. e non superino la larghezza del marciapiede.
In assenza di marciapiedi i balconi sono ad un'altezza di almeno 4,50 ml. dal piano stradale, a condizione che le parti aggettanti non superino 1,50 ml. e risultino arretrate di almeno 0,50 ml. dalla carreggiata stradale.
4. I cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda, fatte comunque salve le prescrizioni di altezza dal suolo del precedente comma, non possono avere sporgenze superiori alla larghezza del marciapiede.
5. Gli zoccoli e in genere tutte le parti basamentali degli edifici e dei muri di cinta non possono mai occupare il suolo pubblico. Si può derogare alla precedente disposizione solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura quando venga dimostrato che la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al migliore inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico.
6. Le aperture dei locali sotterranei sono praticate verticalmente sui muri delle facciate, senza sporgenze su spazi pubblici e di uso pubblico, salvo autorizzazione dell'Ente proprietario, munite di inferriate e di grate.
7. Le tettoie a sbalzo sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale all'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico a non meno di 3 ml. dal suolo e non possono superare 1,50 ml. di sporgenza rispetto al filo della facciata del fabbricato né superare la larghezza del marciapiede.
In assenza di marciapiede le tettoie di cui al presente comma non sono ammesse.
8. Le pensiline inserite nelle recinzioni a protezione degli accessi pedonali e carrabili agli edifici non possono aggettare su spazi pubblici o di uso pubblico.

Art. 59 Coperture degli edifici

1. La tipologia di copertura (forma e materiali) nei nuovi edifici è scelta in relazione alle tipologie prevalenti nel contesto di inserimento. Nel caso di contesti caratterizzati da edilizia tradizionale è privilegiata la copertura a falde inclinate, rivestita con manto in cotto.
2. Nei nuovi edifici e negli interventi di riconfigurazione delle coperture degli edifici esistenti di norma la pendenza delle falde è contenuta entro il 30% e nei casi di copertura a capanna la linea di colmo è parallela al lato più lungo

dell'edificio; tali limitazioni non trovano applicazione in caso di preesistenze che giustificano soluzioni architettoniche diverse. Nel caso di copertura piana non sono ammessi sottotetti praticabili per locali di servizio o accessori superiori al 20% della superficie coperta del piano sottostante.

3. I camini e gli esalatori di fumo o quant'altro necessario per le attività produttive sono possibilmente concentrati in struttura unitaria schermata.
4. Negli edifici di particolare interesse architettonico e/o di valore storico documentale cioè edifici e complessi ai quali il Piano Operativo attribuisce le discipline di intervento di tipo 1, 2 e 3 (t1, t2 e t3), fermo restando il rispetto di tali discipline:
 - le gronde mantengono forma, configurazione e aggetto di quelle preesistenti; i correnti a sporgere sono del tipo semplice, ad eccezione dei casi di maggior qualificazione architettonica nei quali siano riscontrabili sagomature preesistenti;
nella finitura dei tetti sui fronti laterali a capanna sono da mantenere o ripristinare nelle forme tradizionali con gli elementi di copertura sporgenti direttamente dal muro oppure con fuoriuscita di mensole, a disegno semplice, con aggetto non superiore a 0,40 ml.;
 - nel caso di uso di coppi ed embrici nuovi formati a macchina questi hanno coloriture vicine alle terre e non al rosso vivo; sono escluse coperture totali o parziali in coppi in cemento colorato, tegole marsigliesi o portoghesi, salvo che non corrisponda alla copertura originaria;
 - i comignoli sono conservati o ripristinati nelle forme originali, in muratura;
 - i canali di gronda sono in lamiera di rame o in lamiera zincata e verniciata e sagoma tradizionale.

Art. 60 Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici)

1. Ferme restando eventuali limitazioni stabilite dal Piano Operativo, le disposizioni del presente articolo hanno valore prescrittivo per i nuovi edifici, per il patrimonio edilizio esistente negli ambiti urbani U1.1, U1.3, U2.1 e U3.1 e per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, mentre hanno valore di indirizzo per gli edifici esistenti nelle altre aree.
2. L'installazione di antenne televisive per ricezioni di tipo tradizionale e di parabole satellitari è ammessa nella misura di una per ognuna delle tipologie di antenna/parabola per ogni edificio identificato da numero civico.
Le parabole sono delle dimensioni più ridotte possibile e comunque di diametro inferiore al metro, di colorazione opaca, di tono idoneo a mimetizzarsi con la struttura sulla quale sono installate (manto di copertura o parete quando installate su murature emergenti dalla copertura), prive di logotipi, fregi, scritte o altri elementi che ne evidenzino la presenza.
Le antenne e parabole per la ricezione dei segnali radiotelevisivi possono essere installate a condizione che ne sia limitata al massimo la visibilità dagli spazi pubblici, nel rispetto dei seguenti criteri:
 - antenne e parabole sono collocate in generale sulla copertura degli edifici, con esclusione di balconi e terrazzi che non siano di copertura; è alternativamente ammessa la possibilità di installazione in cortili, giardini, nicchie o chiostrine che costituiscano un minor impatto visivo rispetto alla collocazione sulla copertura e non risultino visibili da strade e spazi pubblici;
 - antenne e parabole sono posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via; è ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile rispettare i criteri sopra definiti antenne e parabole su falde prospicienti spazi pubblici sono posizionate a una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non può mai essere inferiore all'altezza dell'antenna/parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.
Per antenne e parabole esistenti è prescritto l'adeguamento alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la loro centralizzazione) in occasione di opere di manutenzione straordinaria estese all'intera copertura.
3. La collocazione di impianti tecnologici a vista, quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili, sulle coperture è ammissibile a condizione che siano rispettati i seguenti requisiti:
 - siano posizionate su coperture piane ovvero in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura, arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dai coni visivi limitrofi più significativi e siano occultati da appositi manufatti, realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e a garantirne il miglior inserimento nel contesto;
 - siano collocati sulla copertura di corpi edilizi minori e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio.

Non è consentito installare impianti tecnologici a vista sulle falde delle coperture inclinate.

Gli impianti e accessori, ovunque collocati in esterno, sono idoneamente schermati.

Art. 61 Serramenti esterni degli edifici e dispositivi di oscuramento

1. L'apertura di porte, infissi, cancelli e sportelli non può ostruire gli spazi di circolazione.
L'installazione di cancelli e infissi al piano terreno degli edifici con apertura verso spazi pubblici, aperti al pubblico o comunque non esclusivi, è consentita a condizione che gli stessi siano dotati di apertura a scorrere o verso l'interno.
2. Negli edifici di particolare interesse architettonico e/o di valore storico documentale (edifici e complessi ai quali il Piano Operativo attribuisce le discipline di intervento di tipo 1, 2 e 3 - t1, t2 e t3 -):
 - non sono ammessi l'installazione o il rinnovo di serrande avvolgibili metalliche del tipo pieno, mentre sono ammessi quelli del tipo a maglie;
 - sono sempre da privilegiare dispositivi di oscuramento realizzati per mezzo di "scuretti" interni;
 - l'installazione di dispositivi di oscuramento con persiane alla "fiorentina" in legno può essere ammessa, qualora già esistenti nella facciata, purché verniciate con il colore prevalente delle altre persiane; è ammesso l'utilizzo di un diverso colore qualora venga interessata l'intera facciata;
 - non è ammesso l'uso di portelloni esterni di varia forma;
 - le porte esterne, qualora non siano restaurabili quelle esistenti, sono ammesse nelle forme tradizionali in legno verniciato con specchiature o pannelli, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali, impostate di norma sul filo interno della mazzetta;
 - qualora non siano restaurabili, i serramenti esterni in legno possono essere sostituiti nelle sezioni, sagome e partiture tradizionali, simili a quelli preesistenti; per i soli edifici con disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è ammesso anche l'uso di infissi in materiali diversi purché tipologicamente conformi a quelli preesistenti, con una cromia e una finitura esterna tale da rendere effettivamente impercettibile la differenza materica con il legno, e privi di cornici;
 - nel caso di rinnovo o sostituzione di infissi su facciate unitarie gli infissi hanno la stessa partitura di quelli esistenti o comunque la partitura prevalente in quelli esistenti.
3. Negli edifici di nuova costruzione sono ammessi infissi esterni e dispositivi di oscuramento di tipo tradizionale, finestre suddivise in specchiature o persiane, e di tipo moderno, finestre a specchiatura unica, avvolgibili ecc.
I dispositivi di oscuramento sono tinteggiati esclusivamente a corpo.

Art. 62 Insegne d'esercizio, tende e targhe

1. Le insegne di esercizio sono collocate sull'edificio ove è svolta l'attività o sul resede di pertinenza. Ad esclusione delle aree produttive e commerciali e degli alberghi, le insegne non sono collocate oltre il piano terra degli edifici.
L'aspetto esteriore delle insegne (materiali, colori e grafica) è coerente con il carattere della facciata, perseguendo l'equilibrio cromatico ed architettonico.
Le insegne non possono occludere o sovrapporsi a partiture murarie o particolari architettonici significativi degli elementi di facciata.
Sono vietate le insegne luminose a luci intermittenti o a variazione di colore.
Le insegne a bandiera possono avere una sporgenza massima di 0,60 ml. e possono essere collocate solo in aggetto su aree private o marciapiedi, ad altezza minima di 3 ml. da terra.
Le insegne collocate su supporto proprio su resede di pertinenza degli edifici non possono interferire con la segnaletica stradale.
Nelle zone omogenee A e negli edifici di particolare interesse architettonico e/o di valore storico documentale (edifici e complessi ai quali il Piano Operativo attribuisce le discipline di intervento di tipo 1, 2 e 3 - t1, t2 e t3 -), fatte salve le insegne regolamentari per farmacie e tabacchi, valgono le seguenti prescrizioni:
 - le insegne, progettate in coerenza con i caratteri architettonici e decorativi di facciata e dimensionate in modo da contenere esclusivamente la denominazione dell'attività, sono collocate all'interno del perimetro delle aperture o in spazi appositamente individuati in ragione della partizione della facciata; in caso di dimostrato impedimento possono essere dipinte sul coronamento superiore delle stesse oppure apponendo singole lettere in materiale congruo non illuminate;
 - non sono ammesse insegne luminose, insegne a bandiera e insegne su supporto proprio su resede di pertinenza.
2. L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici del centro antico di Figline e di Incisa (ambito U1.1 del Piano Operativo) e degli edifici classificati come di valore dal Piano Operativo, cioè per gli edifici con disciplina di intervento di tipo 1, 2 e 3 (t, t2, t3), è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti, delle unità immobiliari con destinazione d'uso non residenziale.
Le tende sono sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale sono da installare.
Le tende, di norma, sono collocate all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche, salvo motivate scelte progettuali riferite alle caratteristiche storico-stilistiche del fabbricato.
Le tende non possono occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-artistico e tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, sopra luce e roste, ecc.

L'aggetto delle tende su spazi pubblici o di uso pubblico è inferiore di almeno 0,40 ml. rispetto alla profondità del marciapiede o dell'area destinata al transito veicolare.

Il lembo inferiore della tenda è mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto, una altezza libera non inferiore a 2,20 ml. dal piano del marciapiede.

Le tende sono uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale alle tende contigue; la colorazione delle tende è uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata. Sulle tende è consentita solamente sulla facciata anteriore alla falda discendente l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, purché sia assicurata la reciproca compatibilità.

3. L'apposizione di targhe indicanti arti, mestieri e professioni sulle facciate degli edifici sottoposti alla speciale tutela di cui al D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e per gli edifici classificati come di valore dal Piano Operativo, cioè per gli edifici con disciplina di intervento di tipo 1, 2 e 3 (t, t2, t3), è ammessa esclusivamente al piano terra in modo da non creare alterazione ai caratteri architettonici e decorativi esistenti.

L'apposizione di targhe in facciata è consentita nel caso in cui non sussista la possibilità di installare altri mezzi pubblicitari all'interno del vano d'ingresso. Tali targhe hanno una dimensione non superiore a 0,50x0,50 ml. e essere di impatto visivo irrilevante ovvero realizzate con materiali consoni e compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e del contesto circostante (ad esempio plexiglass, ottone, materiale lapideo).

4. Per gli edifici classificati come di valore dal Piano Operativo, cioè per gli edifici con disciplina di intervento di tipo 1, 2 e 3 (t1, t2 e t3), è consentita l'installazione sulla facciata degli immobili di corpi illuminanti esterni di foggia essenziale e minimalista, compatibile con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, di colore grigio chiaro non lucido o preferibilmente analogo a quello della superficie muraria nella quale vengono inseriti, con esclusione dei tipi a braccio.

Per gli altri edifici è ammessa l'installazione di proiettori luminosi esterni, esclusi i tipi a braccio di qualsiasi foggia e dimensione, purché installati in modo compatibile con i caratteri architettonici dell'edificio, e aventi dimensioni, materiali e colori consoni al colore della facciata e ai caratteri ambientali dell'area urbana di riferimento.

Non è consentita l'installazione di proiettori luminosi esterni di qualsiasi foggia o tipologia posti, ai fini della segnalazione degli esercizi commerciali e delle insegne a questi riferite, al di sopra del piano terra o di eventuali fasce marcapiano che delimitano lo sviluppo dell'esercizio commerciale.

5. Sono fatte salve dalle presenti disposizioni e soggette a regime di tutela le insegne storiche e le targhe che appartengono in modo manifesto all'originaria destinazione delle botteghe o degli esercizi commerciali nell'uso consolidati nel tempo.
6. Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle dell'art. 4, comma 1, del "*Regolamento comunale per la disciplina dei mezzi pubblicitari*" approvato con D.C.C. n. 244 del 23/12/2015 e s.m.i.

Art. 63 Cartelloni pubblicitari

1. Si rinvia al "*Regolamento comunale per la disciplina dei mezzi pubblicitari*" approvato con D.C.C. n. 244 del 23/12/2015 e s.m.i.

Art. 64 Recinzioni

1. Fermo restando quanto prescritto dal Piano Operativo, nei tessuti urbani recenti, nei piani attuativi e negli interventi riguardanti più lotti le recinzioni sono unificate siano esse in muretti pieni di altezze contenute con sovrastanti parapetti metallici oppure interamente in parapetti o pannelli metallici, di altezza non superiore a 2,40 ml., oppure con siepi. I muri di recinzione hanno altezza non superiore a 2 ml.

Capo VI Elementi costruttivi

Art. 65 Strade e passaggi privati

1. Le strade private di nuova realizzazione rispettano le seguenti caratteristiche:
 - larghezza della carreggiata non inferiore a 6 ml., oltre a un raggio di curvatura adeguato, quando a servizio di più unità abitative e a doppio senso di marcia;
 - larghezza della carreggiata non inferiore a 3 ml., oltre a un raggio di curvatura adeguato, se a servizio di una sola unità abitativa o a unico senso di marcia;
 - larghezza della carreggiata non inferiore a 7 ml. oltre a un raggio di curvatura adeguato, se a servizio di insediamenti produttivi e commerciali;
 - spazi per l'eventuale disposizione di marciapiedi della larghezza minima di 1,50 ml. su almeno un lato;

- se cieche, terminano in uno spazio di manovra tale da consentire un'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

Nel caso di interventi su strade private esistenti è previsto l'adeguamento a tali caratteristiche, compatibilmente con la reale fattibilità.

2. Nel caso in cui sia prevista la chiusura delle strade private con barriere o cancelli si fa riferimento a quanto disposto per i passai carrai all'art. 40.
3. In caso di cessione al patrimonio del Comune le strade private sono comunque conformi al D.lgs. 285/1992 "*Nuovo Codice della strada*".
4. Le strade e i passaggi pedonali privati aperti al transito pubblico sono dotati di adeguato impianto d'illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà secondo un progetto da approvarsi dal Comune.

Art. 66 Rientranze, cortili, chiostrine o pozzi luce, cavedi

1. La rientranza è l'arretramento dei fronti del fabbricato sia in altezza che in lunghezza, con distacchi minimi, fra le pareti prospicienti, inferiori a 6 ml.
La profondità delle rientranze non supera la metà della larghezza e in ogni caso è contenuta entro 2,50 ml., da ridurre a 1,50 ml. nel caso di balconi a nicchia.
La rientranza che presenta aperture di qualsiasi tipo ha una larghezza non inferiore a 1,50 ml.
Quando la profondità supera 2,50 ml. si rientra nella tipologia del cortile.
2. Il cortile è uno spazio interno all'edificio, non costituente superficie coperta (SC), completamente delimitato da muri o avente un lato aperto, di superficie non inferiore a 1/5 della somma delle superfici dei muri che lo delimitano; l'altezza è misurata dal piano di calpestio del cortile fino all'imposta di gronda e se il cortile ha un lato aperto tale lato è considerato come un muro ideale di altezza pari al muro di maggiore altezza che delimita il cortile stesso.
Dal cortile è possibile trarre illuminazione e ventilazione diretta solo se con lato minore non inferiore a 6 ml. e comunque solo sulle porzioni di parete comprese nello spazio sottostante l'imposta di gronda per uno sviluppo pari al lato interessato incrementato del 50%.
Sono ammesse modifiche ai cortili esistenti soltanto nel rispetto dei parametri sopra definiti.
3. La chiostrina o pozzo luce è uno spazio interno all'edificio, non costituente superficie coperta (SC), che non raggiunge i requisiti del cortile e di superficie non inferiore a 1/20 della somma delle superfici dei muri che lo delimitano; ogni lato della chiostrina o pozzo luce non è inferiore a 2 ml.
È ammessa l'apertura di finestre di locali accessori (bagni, disimpegno, cantine, ripostigli, ecc.) se il lato minore della chiostrina o pozzo luce non è inferiore a 4 ml.
Le chiostrine e i pozzi luce sono facilmente accessibili per la pulizia.
4. I cavedi sono riservati al passaggio e alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili.
Non è ammesso trarre diretta illuminazione dai cavedi.
Il piano di fondo dei cavedi è facilmente accessibile per la pulizia.

Titolo VI Vigilanza e sistemi di controllo

Art. 67 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. Nel rispetto della normativa statale e regionale, il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza:
 - a) alle norme di legge e di regolamento;
 - b) alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali e del presente Regolamento;
 - c) alle modalità esecutive fissate nei titoli edilizi.

Art. 68 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Resta ferma la facoltà di controllo da parte del Comune, nell'ambito dell'attività di vigilanza urbanistico-edilizia, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali, d'ufficio o su segnalazione dei cittadini, l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità costruttive in materia urbanistico-edilizia.

Art. 69 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Le infrazioni al presente Regolamento, quando non già sanzionate da normative nazionali e/o regionali o non già specificate in altri articoli del presente Regolamento secondo le disposizioni della L. 689/1981, comportano l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 25,00 (venticinque/00) € a 500,00 (cinquecento/00) €.
2. Fatto salvo il versamento della sanzione amministrativa pecuniaria, lo stato dei luoghi è comunque reso conforme alla disciplina regolamentare comunale e il motivo che ha dato luogo all'infrazione è eliminato entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla data di accertamento. L'inutile decorso di tale termine comporta l'irrogazione di ulteriore sanzione pecuniaria nella misura stabilita al comma 1.

Titolo VII Norme transitorie

Art. 70 Aggiornamento del Regolamento Edilizio

1. Le modifiche del presente Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale, salvo quanto previsto nel successivo comma.
2. Al fine di evitare duplicazioni di disposizioni statali e regionali o di norme regolamentari comunali, il presente Regolamento richiama con apposita formula di rinvio la disciplina relativa alle materie trattate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento.
Può essere predisposto il testo aggiornato del presente Regolamento con provvedimento del Responsabile competente, da pubblicarsi sul sito web del Comune.

Art. 71 Disposizioni transitorie

1. Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogati il Regolamento Edilizio per l'area territoriale di Figline e il Regolamento Edilizio per l'area territoriale di Incisa, nonché le disposizioni comunali, anche se facenti parte di Regolamenti in vigore, che siano in contrasto con le disposizioni del presente Regolamento.
2. Agli interventi edilizi che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono stati regolarmente assentiti con il rilascio del Permesso di Costruire o sono oggetto di una SCIA divenuta efficace o sono in corso di esecuzione in forza di comunicazione di attività edilizia libera presentata in data anteriore a quella di approvazione del presente Regolamento si applicano le prescrizioni regolamentari previgenti.
Le parti degli interventi edilizi non completate nei termini di legge per l'ultimazione dei lavori sono oggetto di nuovo titolo e si conformano alle previsioni del presente Regolamento.
3. Alle pratiche edilizie presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento si applicano, su istanza dell'interessato, le prescrizioni regolamentari vigenti al momento della presentazione.

Regolamento Edilizio

Allegato 1

Regole per gli interventi di addizione volumetrica agli edifici
ad uso residenziale nel territorio rurale

D.C.C. n. 3 del 20/02/2024

gruppo di lavoro:

Stefania Rizzotti, Idp studio

Area Gestione e sviluppo del territorio

Servizio Pianificazione urbanistica e ambiente

Sindaca: Giulia Mugnai

Assessore all'Urbanistica: Paolo Bianchini

Comune di Figline e Incisa Valdarno

Art. 1 Ambito di applicazione.....	4
Art. 2 Prescrizioni per gli elaborati progettuali per il Permesso di costruire.....	4
Art. 3 Criteri generali.....	4
Art. 4 Regole per l'addizione volumetrica in edifici con copertura a doppia falda.....	4
Art. 5 Regole per l'addizione volumetrica in edifici con copertura a padiglione.....	5
Art. 6 Elementi incongrui.....	5
Art. 7 Riordino delle pertinenze.....	6

Art. 1 Ambito di applicazione

1. Le presenti regole si applicano agli interventi di addizione volumetrica realizzati su edifici ad uso residenziale nel territorio rurale ai quali il Piano Operativo attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4, fermo restando quanto disposto al comma 6 dell'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O. in merito a condizioni e limitazioni per gli interventi stessi.

Le regole si applicano inoltre alle abitazioni rurali nel caso degli ampliamenti una tantum di cui al comma 1 bis dell'art. 71 della L.R.65/2014.

2. Tali regole sono finalizzate a garantire la compatibilità e la coerenza degli interventi di addizione volumetrica con edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di matrice storica, pur non caratterizzati da particolare valore storico-documentale oppure con evidenti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie, e la valorizzazione di tali edifici, nonché a perseguire l'obiettivo di una migliore qualificazione degli edifici recenti nel contesto rurale.

Le regole individuano soluzioni congruenti con le modalità ricorrenti e consolidate di accrescimento degli organismi edilizi di antica formazione.

Art. 2 Prescrizioni per gli elaborati progettuali per il Permesso di costruire

1. In aggiunta a quanto richiesto dalle norme sovraordinate e dal Regolamento Edilizio, gli elaborati progettuali dovranno comprendere una specifica documentazione illustrativa della evoluzione storica dell'edificio o del complesso edilizio, tale da ricostruire le fasi salienti che hanno portato allo stato attuale e la sequenza degli eventuali precedenti interventi di addizione e riorganizzazione.

Tale lettura rappresenta il supporto indispensabile per l'individuazione di modalità di addizione volumetrica coerenti con le caratteristiche originarie dell'organismo edilizio.

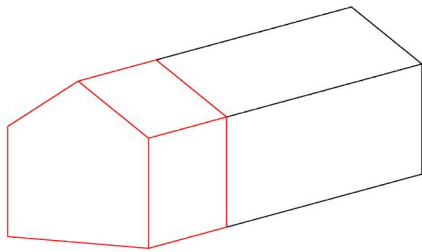
2. Nel caso in cui l'intervento non interessi tutte le unità abitative che compongono l'edificio, dovrà inoltre essere prodotto uno schema indicativo della/e possibile/i soluzione/i progettuali per una eventuale successiva realizzazione dell'addizione volumetrica della/e rimanente/i unità abitative in coerenza con le presenti norme.

Art. 3 Criteri generali

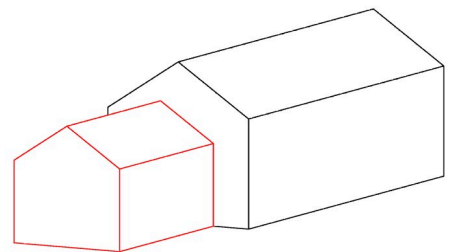
1. Gli interventi dovranno mantenere invariato il rapporto gerarchico tra il corpo principale e gli eventuali volumi secondari e/o i nuovi volumi aggiunti.
2. L'addizione volumetrica dovrà mantenere inalterato il rapporto con la viabilità, sia essa principale o locale o qualificabile con sentiero.
3. Gli interventi dovranno privilegiare fronti poco esposti ed evitare l'alterazione di visuali panoramiche e della percezione di edifici e complessi limitrofi ai quali il Piano Operativo attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 o di tipo 2.
4. Nel caso di presenza di elementi di recente realizzazione quali portici o tettoie giustapposti all'edificio l'intervento dovrà essere orientato anche al raggiungimento di una maggiore organicità d'insieme, ricercando forme semplici ed evitando soluzioni vernacolari.
5. Tutti gli interventi dovranno inoltre rispettare i seguenti criteri:
 - i nuovi volumi non potranno comportare la realizzazione di nuove scale esterne;
 - i nuovi volumi dovranno avere coperture a falda (singola, doppia o doppia con testata a padiglione) con la stessa pendenza di quella/e del volume principale;
 - non è ammessa la realizzazione di coperture a doppia falda con interposta cartella;
 - non sono ammesse terrazze a tasca;
 - in assenza di continuità di finitura superficiale (laterizio a vista, pietra a vista, intonaco) i nuovi volumi non potranno essere allineati alla facciata preesistente.

Art. 4 Regole per l'addizione volumetrica in edifici con copertura a doppia falda

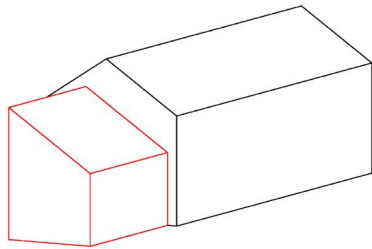
1. Nel caso di edifici con copertura a doppia falda, simmetrica o asimmetrica, oppure a doppia falda con testata a padiglione (su uno o entrambi i fronti corti) con colmo parallelo al lato maggiore in pianta – generalmente con volume principale di forma rettangolare allungata - le addizioni volumetriche dovranno privilegiare il prolungamento sul lato minore, secondo le modalità seguenti:
 - a. ampliamento con prolungamento della copertura esistente (altezza uguale al volume principale);
 - b. ampliamento con copertura a doppia falda con altezza inferiore al volume principale;
 - c. ampliamento con copertura a falda singola con colmo parallelo a quello della copertura del volume principale e altezza inferiore al volume principale;
 - d. ampliamento con copertura a falda singola con colmo ortogonale a quello della copertura del volume principale e altezza inferiore al volume principale.
2. Non è comunque consentita la realizzazione di volumi in giustapposizione sul fronte maggiore principale.



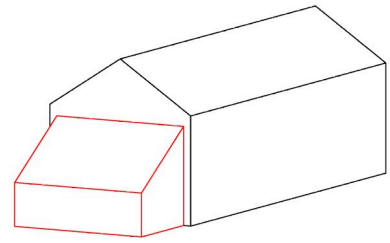
a.



b.



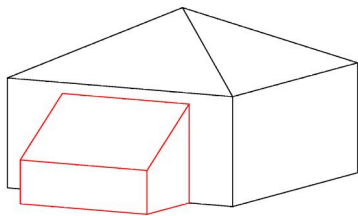
c.



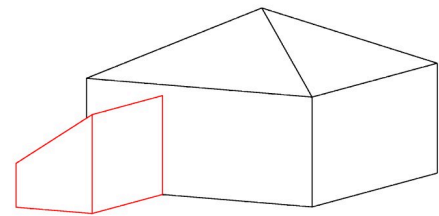
d.

Art. 5 Regole per l'addizione volumetrica in edifici con copertura a padiglione

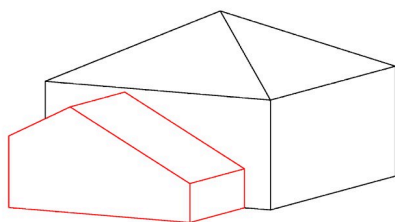
1. Nel caso di edifici con copertura a padiglione – generalmente con volume principale di forma quadrata, o comunque con dimensioni simili dei lati - le addizioni volumetriche dovranno privilegiare la giustapposizione di volumi di altezza inferiore al corpo principale, secondo le modalità seguenti:
 - a. ampliamento con copertura a falda singola con colmo parallelo al volume principale;
 - b. ampliamento con copertura a falda singola con colmo ortogonale al volume principale.
 - c. ampliamento con copertura a falda doppia con colmo ortogonale al volume principale.
2. Non è comunque consentita la realizzazione di volumi in giustapposizione sul fronte principale.



a.



b.



c.

Art. 6 Elementi incongrui

1. Nella realizzazione degli interventi dovrà essere prevista l'eliminazione degli eventuali elementi incongrui presenti nel volume principale oggetto di addizione volumetrica e in particolare di:
 - assetti morfologici quali coperture a doppia falda con cartella interposta o terrazzi a tasca;
 - architravi o archi in cemento a vista nelle aperture, parapetti in cemento armato a vista;
 - finiture quali intonaci plastici, materiali con grana di marmo a basi plastiche o resinose, intonaci a malta di cemento;
 - stonacatura di prospetti originariamente non a faccia vista;

- lacerti di muratura a vista oppure archi di scarico o bugne angolari in facciate intonacate;
 - persiane in alluminio anodizzato verniciato, avvolgibili e rotolanti;
 - canne fumarie in cemento a vista o materiale analogo;
 - materiali precari (ad esempio lamiera, lastre in materiale plastico o fibrocemento e materiali di recupero di varia natura) e/o fatiscenti cioè che per vetustà o per il prolungato inutilizzo risultino in condizioni di parziale rovina o comunque di degrado strutturale.
2. Per le superfetazioni incongrue rispetto alle caratteristiche dell'edificio principale è consentita la demolizione e ricostruzione nei casi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

Art. 7 Riordino delle pertinenze

1. Contestualmente all'intervento dovrà essere previsto il riordino delle pertinenze e in particolare l'eliminazione di manufatti costituiti da materiali precari e/o fatiscenti.
È consentita la loro ricostruzione nei casi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

Regolamento Edilizio

Allegato 2

Regolamento per la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali per
interventi comportanti incremento del carico urbanistico

D.C.C. n. 3 del 20/02/2024

gruppo di lavoro:

Stefania Rizzotti, Idp studio

Area Gestione e sviluppo del territorio

Servizio Pianificazione urbanistica e ambiente

Sindaca: Giulia Mugnai

Assessore all'Urbanistica: Paolo Bianchini

Comune di Figline e Incisa Valdarno

Art. 1 Definizioni e riferimenti normativi.....	4
Art. 2 Ammissibilità della monetizzazione.....	4
Art. 3 Procedimento per la monetizzazione.....	4
Art. 4 Determinazione e corresponsione dell'entità della monetizzazione.....	4
Art. 5 Destinazione dei proventi.....	4
Art. 6 Aggiornamento dei corrispettivi di monetizzazione.....	5

Art. 1 Definizioni e riferimenti normativi

1. L'incremento di carico urbanistico, come definito al comma 2 dell'art. 41 del D.P.G.R. 39/R/2018, comporta il reperimento degli spazi necessari a soddisfare il fabbisogno aggiuntivo di dotazioni territoriali e, laddove tale reperimento non sia possibile, la loro monetizzazione.
2. La mancata realizzazione del posto auto pertinenziale incide sulla disponibilità di spazi per la sosta nell'ambito circostante, con conseguente necessità di dover adeguare le previsioni di infrastrutture viarie e di sosta. Pertanto l'istituto della monetizzazione è da considerarsi una contribuzione per l'adeguamento delle infrastrutture comunali, quali i parcheggi pubblici in apposite aree o posti auto da individuarsi nella rete infrastrutturale esistente.
3. La monetizzazione dei parcheggi pertinenziali per interventi comportanti incremento di carico urbanistico consiste nel versamento al Comune di un importo alternativo alla realizzazione diretta degli stessi.

Art. 2 Ammissibilità della monetizzazione

1. La monetizzazione è ammessa qualora sia dimostrata l'impossibilità di procedere al reperimento della dotazione necessaria dei parcheggi pertinenziali, secondo i parametri previsti dalla normativa nazionale, regionale e del vigente strumento urbanistico comunale, limitatamente alla porzione di parcheggi per la sosta stanziale.
Non è in alcun caso consentito il ricorso all'istituto della monetizzazione relativa alla quota di parcheggi per la sosta di relazione, così come definiti dal D.P.G.R. 39/R/2018.
2. La monetizzazione dei parcheggi pertinenziali per interventi comportanti incremento di carico urbanistico è ammessa nei casi stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo e se consentita dall'ambito di appartenenza così come definito dallo stesso strumento di pianificazione urbanistica.

Art. 3 Procedimento per la monetizzazione

1. La proposta di avvalersi dell'istituto della monetizzazione deve essere presentata dal soggetto che effettua l'intervento contestualmente alla presentazione del relativo titolo edilizio, con le modalità di auto-calcolo secondo quanto disposto al successivo art. 4.
2. Il Comune accerta la sussistenza delle condizioni di ammissibilità della monetizzazione.
La monetizzazione è negata se l'istruttoria accerta la sussistenza di aree idonee e utili al reperimento dei parcheggi pertinenziali.

Art. 4 Determinazione e corresponsione dell'entità della monetizzazione

1. Sulla base dei costi medi di realizzazione di nuovi parcheggi pubblici a raso completamente attrezzati, comprensivi di impianti di illuminazione, sistema di smaltimento acque meteoriche, segnaletica, sistemazioni a verde, spese tecniche, oneri fiscali e valore di acquisizione dell'area, per i corrispettivi di monetizzazione si attribuisce un valore unitario medio di € 130,00/mq.
2. La superficie convenzionale dedicata al parcheggio stanziale è la somma di due superfici, stallo e spazio di manovra, quantificabili in un totale di 25 mq.
L'importo della monetizzazione è determinato dal prodotto dei mq di parcheggio oggetto di monetizzazione per l'"importo di monetizzazione unitario" riportato nella tabella sottostante.

valore unitario	parcheggi stanziali dovuti	quota del valore unitario per soglia	importo di monetizzazione unitario
130,00 €/mq.	≤25 mq.	30%	39,00 €/mq.
	>25 mq. e ≤75 mq.	50%	65,00 €/mq.
	>75 mq. e ≤150 mq.	60%	78,00 €/mq.
	> 150 mq. e ≤ 250 mq.	80%	104,00 €/mq.
	>250 mq.	100%	130,00 €/mq.

3. Il pagamento dell'importo della monetizzazione è corrisposto con le stesse modalità con cui è previsto il pagamento degli oneri concessori.

Art. 5 Destinazione dei proventi

1. I proventi della monetizzazione confluiranno in apposito capitolo di bilancio e saranno destinati alla realizzazione da parte del Comune di parcheggi, alla manutenzione ordinaria e straordinaria di quelli esistenti o di altre opere di urbanizzazione primaria relative alla viabilità pedonale o all'abbattimento delle barriere architettoniche comunque funzionali ai parcheggi pubblici.

2. La monetizzazione pertanto non determina una riduzione delle dotazioni urbanistiche ma solo una loro realizzazione differita attraverso una pianificazione che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano, utilizzando le risorse economiche nel frattempo accantonate.

Art. 6 Aggiornamento dei corrispettivi di monetizzazione

1. I corrispettivi di monetizzazione così come stabilito dall'art. 4 del presente Regolamento sono aggiornati con le stesse modalità con cui vengono aggiornati gli oneri di urbanizzazione.

Regolamento Edilizio

Allegato 3 Campionario dei colori

D.C.C. n. 3 del 20/02/2024

gruppo di lavoro:

Stefania Rizzotti, Idp studio

Area Gestione e sviluppo del territorio

Servizio Pianificazione urbanistica e ambiente

Sindaca: Giulia Mugnai

Assessore all'Urbanistica: Paolo Bianchini

Comune di Figline e Incisa Valdarno

Art. 1 Oggetto e contenuti	4
Art. 2 Disposizioni per gli edifici di particolare interesse architettonico e/o di valore storico documentale	4
Art. 3 Disposizioni per gli altri edifici esistenti e per gli edifici di nuova costruzione	4

Art. 1 Oggetto e contenuti

1. Il Campionario dei colori costituisce riferimento per il patrimonio edilizio esistente e per gli edifici di nuova costruzione.
2. Il Campionario è articolato in due parti:
 - quella riferita agli edifici di particolare interesse architettonico e/o di valore storico documentale cioè a edifici e complessi ai quali il Piano Operativo attribuisce le discipline di intervento di tipo 1, 2 e 3 (t1, t2 e t3);
 - quella riferita agli altri edifici esistenti e a quelli di nuova costruzione.Ciascuna parte riporta la tavolozza dei colori ammessi (per muri, legni e ferri) e/o la tabella delle combinazioni cromatiche.
3. Il Campionario dei colori ammessi nelle tinte originali è depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
4. Si può comunque, su proposta del progettista, tinteggiare l'edificio con coloriture differenti da quelle del Campionario in casi particolari da valutare in sede di Commissione istruttoria interna o di Commissione di Paesaggio. In tali casi il Progettista predispone tavole colorate almeno delle facciate principali e le mette in relazione con edifici e vegetazione circostanti.

Art. 2 Disposizioni per gli edifici di particolare interesse architettonico e/o di valore storico documentale

1. Nel caso di edifici caratterizzati da modelli di colorazione originaria, rilevati attraverso documenti o tracce di colorazione, o comunque con decorazioni rilevanti, ci si attiene scrupolosamente a tali coloriture e decorazioni.
2. Nel caso di edifici che non presentano parti originarie di intonaco da cui desumere possibili coloriture antiche, ci si attiene alla mappa cromatica riportata nella tavolozza dei colori A1 e nella tabella delle combinazioni A2.
3. Le combinazioni cromatiche possono riguardare tutti gli elementi presenti in una facciata tipo:
 - fondi (paramento murario intonacato);
 - rilievi cioè modanature, marcapiani, sottogronde ecc.;
 - persiane (dispositivi di oscuramento esterni);
 - finestre (infissi incernierati sulle mazzette interne);
 - portoni di ingresso ai piani terreni;
 - ferri cioè inferriate, ringhiere, pensiline, lampioni, ecc.
4. È vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio.
La coloritura di una sola facciata appartenente a più proprietari è eseguita uniformemente e nello stesso tempo, procedendo in modo completo ed omogeneo.
5. È comunque vietato tinteggiare terrecotte, pietre naturali, cementi decorativi, così come tutti quegli elementi facenti parte dell'apparato decorativo di facciata che originariamente non erano colorati né patinati.

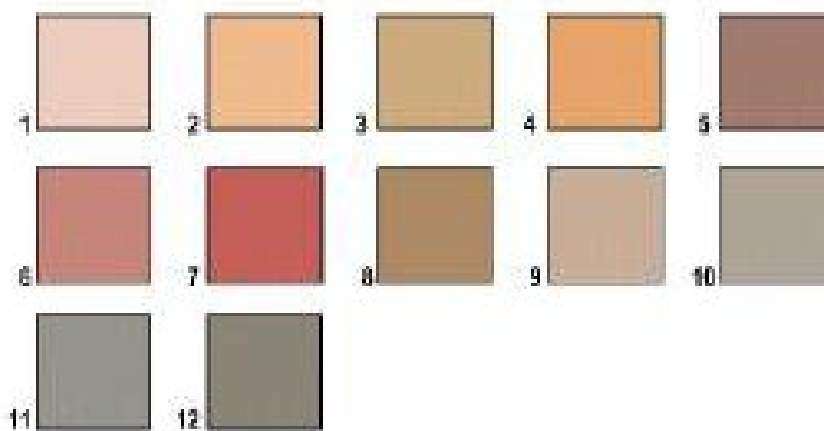
Art. 3 Disposizioni per gli altri edifici esistenti e per gli edifici di nuova costruzione

1. Negli edifici di nuova costruzione sono esclusi la realizzazione e la evidenziazione di elementi "finto rustico" quali archetti in laterizio faccia a vista o pietra ad "opus incertum" a vista, mentre negli edifici esistenti si prescrive la intonacatura e la tinteggiatura di tali elementi ove esistenti.
2. Ci si attiene alla mappa cromatica riportata nella tavolozza dei colori B1 e nella tabella delle combinazioni B2.

Edifici di particolare interesse architettonico e/o di valore storico documentale

A1 · Tavolozza dei colori ammessi

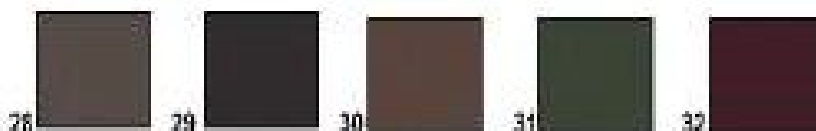
Muri
Fondi e rilievi



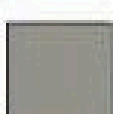
Legni
Persiane, finestre e portoni



Ferri



A2 · Tabella delle combinazioni cromatiche

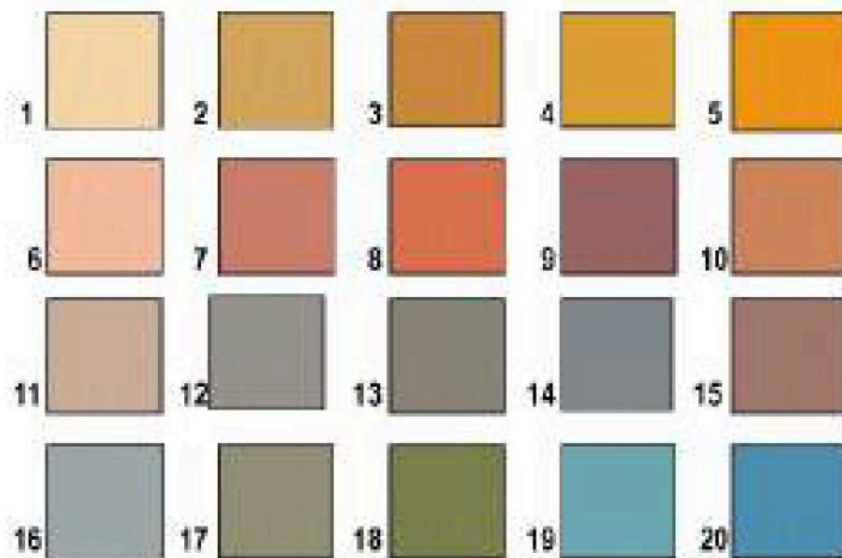
	Fondi	Rilievi	Persiane	Finestre	Portoni	Ferri
A	9 	12 	17 	14 	27 	31 
B	1 	2 	15 	23 	25 	28 
C	2 	8 	18 	22 	26 	29 
D	2 	12 	15 	14 	24 	30 
E	3 	1 	22 	14 	25 	32 
F	4 	11 	19 	25 	24 	31 
G	5 	6 	17 	15 	21 	30 
H	6 	11 	20 	24 	22 	32 
I	7 	9 	14 	23 	24 	28 
L	10 	9 	21 	15 	19 	29 

Altri edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione

B1 · Tavolozza dei colori ammessi

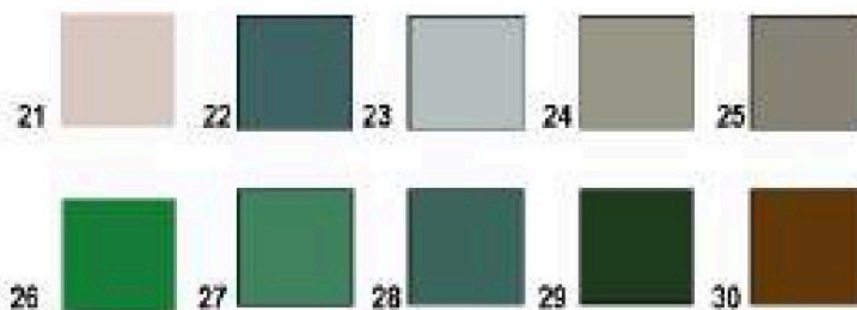
Muri

Fondi e rilievi



Legni


























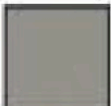









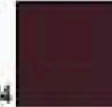











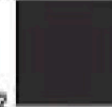



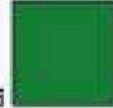







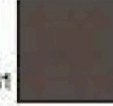
Persiane, finestre e portoni



Ferri



B2 · Tabella delle combinazioni cromatiche

	Piano di facciata principale	Volumi aggettanti o rientranze (logge, balconi)	Finiture (zoccolature, gronde, ecc.)	Infissi (avvolgibili, persiane, finestre)	Portoni	Ferri
A	2 	1 	14 	24 	21 	32 
B	3 	4 	12 	25 	26 	33 
C	5 	10 	11 	30 	24 	31 
D	7 	9 	13 	22 	30 	35 
E	8 	12 	9 	27 	29 	34 
F	10 	6 	14 	21 	30 	34 
G	15 	12 	13 	28 	29 	33 
H	16 	18 	12 	25 	21 	32 
I	17 	18 	11 	26 	28 	35 
L	20 	19 	1 	23 	24 	31 

Regolamento Edilizio

Allegato 4
Perimetro del centro abitato ai sensi della Legge 1150/1942

D.C.C. n. 3 del 20/02/2024

gruppo di lavoro:

Stefania Rizzotti, ldp studio

Area Gestione e sviluppo del territorio

Servizio pianificazione urbanistica e ambiente

Sindaca: Giulia Mugnai

Assessore all'Urbanistica: Paolo Bianchini

Comune di Figline e Incisa Valdarno

Delimitazione del *perimetro del centro abitato* ai sensi dell'art. 31 della Legge 1150 del 1942

L'originaria stesura dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942 n.1150 *Legge urbanistica* prevedeva la necessità di chiedere la licenza edilizia all'autorità comunale per eseguire interventi edilizi, ricadenti nel perimetro dei "*centri abitati*" o nelle aree di espansione del Piano Regolatore Comunale, ove esistente.

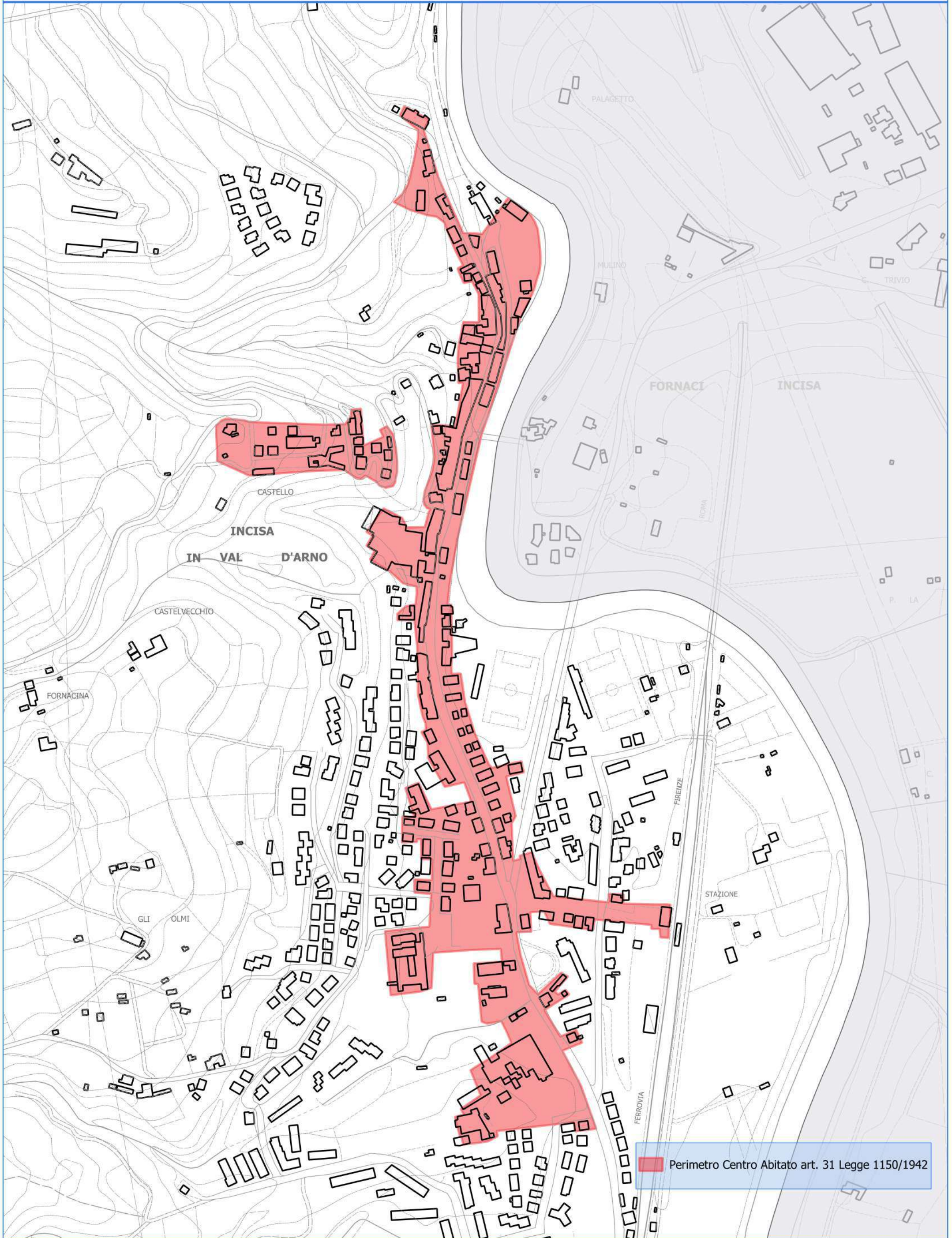
L'art. 10 della legge 6 agosto 1967 n. 765 ha modificato l'art. 31 della Legge 1150/1942, estendendo l'obbligo di chiedere la licenza edilizia su tutto il territorio comunale dalla data dal 1 settembre 1967.

La legge n. 1150/1942 non ha precisato la nozione di "*centro abitato*" e neppure i criteri di delimitazione del perimetro, tuttavia la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3210 del 28 ottobre 1967 ad oggetto *Istruzioni per l'applicazione della legge 6 agosto 1967, n. 765, recante modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150*, al punto 7, ha indicato criteri per l'individuazione del perimetro del "*centro abitato*" (Codice della strada, Istituto centrale di statistica, interpretazioni giurisprudenziali).

Nessuna delle frazioni del territorio comunale soddisfa tutti i criteri di "*centro abitato*", definiti dalla suddetta Circolare. La delimitazione del perimetro del "*centro abitato*" per le località di Figline e di Incisa, inteso come perimetro nel quale le norme prevedevano dal 1942 il rilascio di atto abilitativo per l'esecuzione di interventi edilizi, è stata individuata con il supporto di foto aeree storiche del Sistema Informativo della Regione Toscana, immagini ortorettificate dell'anno 1954, che costituisce il riferimento temporale più prossimo al 1942, tenuto conto della scarsa attività edificatoria posta in essere tra l'entrata in vigore della legge n. 1150/1942 ed il 1954.

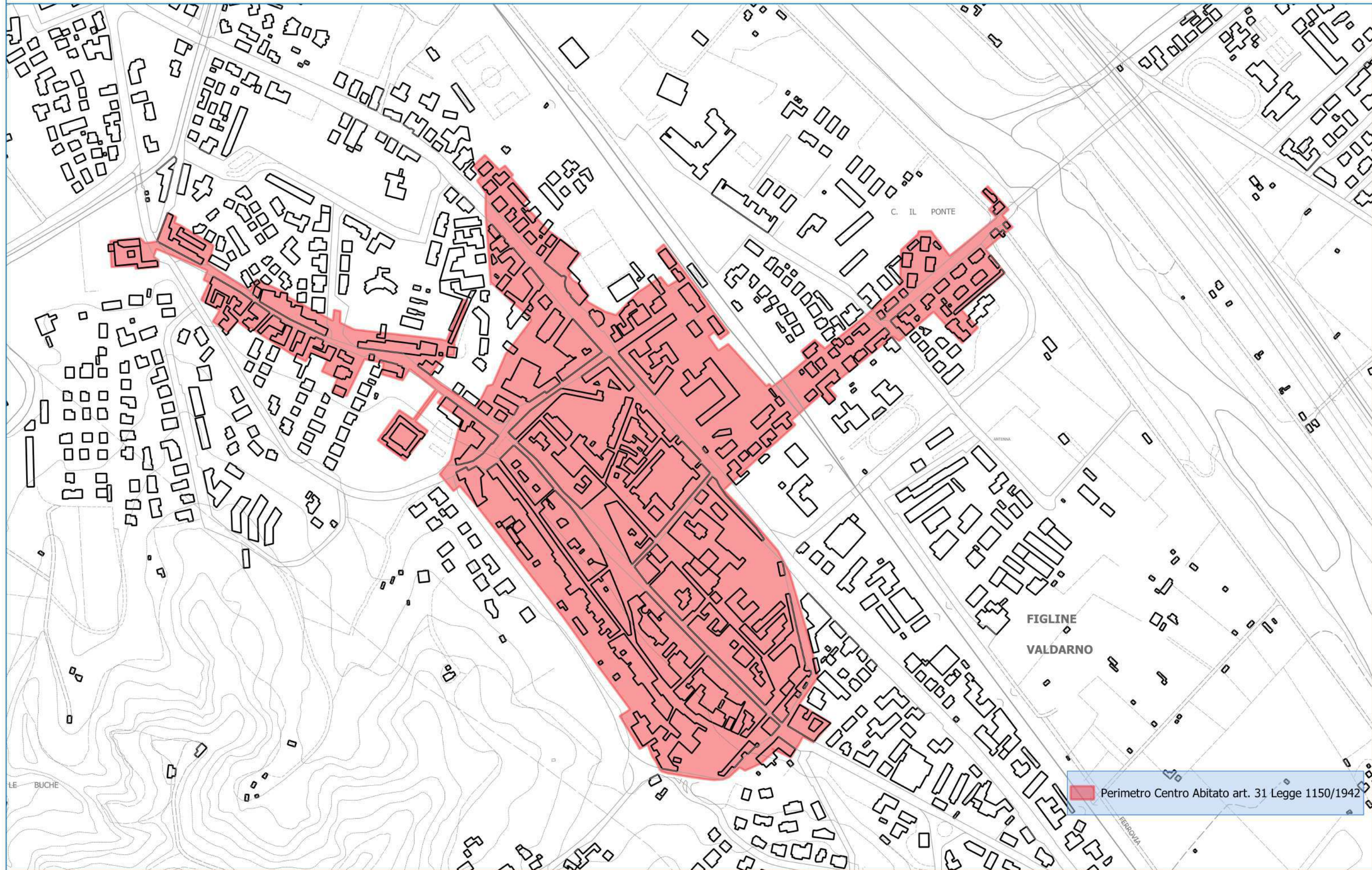
Le tavole allegate, pertanto, rappresentano l'area (in colore rosa) delimitata dal perimetro del "*centro abitato*", ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 1150/1942 come sopra specificato, e sovrapposta alla base cartografica CTR recente, che evidenzia i fabbricati oggi esistenti, e alle immagini del 1954.

Ai fini della valutazione dello stato legittimo degli immobili esistenti, se costruiti e/o modificati prima del 1 settembre 1967 ed ubicati esternamente alla perimetrazione del centro abitato definita dal presente allegato, nonché per gli immobili costruiti e/o modificati prima del 31 ottobre 1942, ubicati all'interno della predetta perimetrazione, è prescritta la presentazione di idonea documentazione atta a dimostrarne la presenza alla relativa data, eventualmente integrata da autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000.





 Perimetro Centro Abitato art. 31 Legge 1150/1942



Perimetro Centro Abitato art. 31 Legge 1150/1942

