



COMUNE DI SARTEANO

PROVINCIA DI SIENA

**UFFICIO TECNICO
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA**

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con D.C.C. n°3 in data 25 gennaio 2012

Modificato con D.C.C. n°8 del 09 marzo 2012

**Il Responsabile del Servizio
Dr. Marco Crocchi**

SEZIONE A
DISPOSIZIONI GENERALI, SOGGETTI, CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. A1 - Disposizioni generali

1. Il Regolamento Edilizio, di seguito indicato in via breve con la sigla R.E, ha ad oggetto la disciplina delle opere edilizie nonché le procedure di intervento necessarie per realizzarle, che interessano il territorio del Comune di Sarteano;
2. Ai fini dell'applicazione del R.E. si definiscono interventi edilizi, quelli descritti all'art. 3 del DPR 380/2001 che comportano :
 - a) il risultato stabile di un'attività di costruzione e/o di modificazione fisica e/o funzionale relativa a qualsiasi immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura);
 - b) una procedura di intervento e la successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente ed organizzativamente, finalizzata alla costruzione e/o modificazione fisica e/o funzionale dell'immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura);
3. Chiunque abbia titolo ad effettuare opere edilizie, siano esse relative a nuove costruzioni o a costruzioni esistenti, si attiene alle prescrizioni del R.E. È fatta salva l'osservanza degli strumenti urbanistici e della legislazione di settore statale e regionale;
4. Gli atti di governo del territorio prevalgono, in caso di discordanza, sul presente R.E.;
5. Il Regolamento Urbanistico al quale nelle norme del presente R.E. spesso si rimanda, viene di seguito indicato con la sigla R.U.;

Art. A2 - Rinvio ad altre disposizioni

1. In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia, per quanto non è previsto dal presente regolamento, alle norme statali e regionali e alle disposizioni regolamentari vigenti, in particolare quelle degli strumenti urbanistici generali attuativi.

Art. A3 - Applicazione delle definizioni e dei parametri

1. Fino all'entrata in vigore del Regolamento di attuazione dell'art. 144 della L.R: 1/2005, l'Amministrazione comunale, per la valutazione, il controllo e la verifica dei progetti, degli interventi e delle opere edilizie, opera nel rispetto delle definizioni contenute nella proposta di DPGR luglio 2010 elaborata da ANCI Toscana-INU riportata nelle sezioni E e G del presente R.E.
2. L'Amministrazione comunale farà ricorso a tali definizioni, nella redazione di strumenti di governo del territorio, atti di pianificazione e altri regolamenti di settore interagenti con l'attività edilizia, recependo i soli parametri e le definizioni del Regolamento, in ragione della effettiva utilità per l'elaborazione e gestione delle relative scelte di pianificazione.

Art. A4 – Disposizioni di servizio e allegati al Regolamento edilizio

1. Il responsabile dell'ufficio competente alla trattazione delle pratiche edilizie può emanare disposizioni di servizio finalizzate all'interpretazione e alla corretta applicazione delle norme relative al presente R.E. e delle normative regionali e nazionali, aventi per oggetto l'attività edilizia in tutti sui i singoli profili e applicazioni, che il presente R.E. non tratta nel rispetto dei principi di semplificazione enunciati all'art.A2
2. Tali disposizioni, che possono avere natura di allegati, appendici, riferimenti normativi, aggiornamenti giurisprudenza, ecc. e quant'altro utile a snellire sempre più il rapporto tra l'utenza e la Pubblica Amministrazione, si affiancano al presente R. E., senza che ne costituiscano parte integrante e sostanziale,
3. Sono considerati parti integranti e sostanziali al presente Regolamento gli allegati **A,B,C,D,E**.

SEZIONE B

PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI RELATIVI AGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. B1 – Soggetti legittimati

1. Il proprietario, o chi dimostri di avere un rapporto giuridico qualificato con il bene, ha titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie fatti salvi i diritti dei terzi;
2. La titolarità deve essere attestata mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà indicante gli estremi del titolo;
3. In luogo del Titolare la richiesta può essere presentata dal delegato, mandatario, procuratore, curatore fallimentare, commissario giudiziale, aggiudicatario di vendita fallimentare o qualunque altro soggetto ne abbia titolo in base a negozio giuridico di diritto privato;
4. In caso di opere di interesse condominiale è soggetto avente titolo all'abilitazione:
 - l'Amministratore munito di verbale dell'assemblea condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento;
 - il singolo condomino che dimostri il consenso di tutti i condomini alla realizzazione delle opere.

Art. B2 –Titoli abilitativi, procedimenti amministrativi , presentazione delle istanze presso lo sportello edilizia privata

1. In tutto il territorio comunale l'attività edilizia è attuabile mediante i seguenti titoli e procedimenti amministrativi:
 - Permesso di Costruire (PDC), ai sensi dell'art. 83 della legge regionale 1/2005
 - Segnalazione certificata di Inizio Attività (SCIA), ai sensi dell'art. 84 della legge regionale 1/2005
 - Comunicazione attività edilizia libera semplice o accompagnata da asseverazione tecnica, ai sensi dell'art. 80 comma 2 lettera a) della legge regionale 1/2005.
2. Le istanze sono rivolte all'Amministrazione Comunale in conformità con i relativi modelli contenenti generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente;
3. Ove previsto dal tipo di istanza, la richiesta del titolo abilitativo deve contenere l'indicazione del progettista e, nel caso di più progettisti, di quello che svolge la funzione di coordinatore referente per l'intera opera;
4. Unitamente alla richiesta devono essere altresì prodotti i documenti e gli elaborati di progetto prescritti nell'allegato B del presente Regolamento, che devono essere riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti;
5. Gli elaborati di progetto devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del titolare e la firma ed il timbro professionale, in originale, del progettista o dei progettisti in possesso di titolo abilitativo idoneo alla specifica progettazione in conformità alla normativa vigente in materia di competenze professionali, individuando, quando necessario, il coordinatore referente per l'intera opera;

Art. B3 – Il Permesso di Costruire (PDC)–interventi soggetti

1. Si applica ai procedimenti indicati dalla citata normativa regionale qui di seguito elencati:
 - a) gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive del presente articolo ed all' articolo B4 ;
 - b) l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;
 - c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune;
 - d) la realizzazione di infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

- f) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d' interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- g) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
- h) gli interventi di sostituzione edilizia intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Art. B4 - La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) – interventi soggetti

1. La disciplina relativa alla SCIA è dettata dalla normativa regionale, e si riferisce ai seguenti interventi edilizi:
 - a) gli interventi di cui all'articolo B3 lettera a), qualora siano specificamente disciplinati dal Regolamento Urbanistico, dai piani attuativi comunque denominati, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata alla normativa regionale;
 - b) le opere di reinterro e scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardano cave e torbiere;
 - c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo B17 del presente regolamento, dalla L.R. 1/2005 e dal regolamento urbanistico;
 - d) le demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione;
 - e) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
 - f) ogni altra trasformazione che, in base alla legge regionale 1/2005, non sia soggetta a permesso di costruire.
2. Rientrano tra queste:
 - a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti oppure deroga agli indici di fabbricabilità;
 - b) gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che si tratti di interventi diversi da quelli disciplinati dall'articolo B17; detti interventi di manutenzione straordinaria non possono comportare mutamenti della destinazione d'uso;
 - c) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;
 - d) gli interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:
 - demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di governo del territorio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - interventi di recupero abitativo dei sottotetti eseguiti nel rispetto delle disposizioni della normativa regionale;
3. Infine, sono soggette a SCIA:

- a) le modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20 per cento del volume esistente. Non sono computate, ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti, oppure nella creazione di volumi tecnici, scale, ascensori o autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come definito dal regolamento urbanistico;
 - b) gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Non sono computati ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale gli interventi consistenti nella realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come definito dal regolamento urbanistico;
4. Sono altresì realizzabili mediante SCIA le varianti ai permessi di costruire aventi ad oggetto le opere e gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo che risultino conformi alle prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Art. B5 - Istruttoria formale del Permesso di Costruire

1. L'istruttoria formale delle richieste di Permesso di Costruire e dei relativi progetti avviene secondo il procedimento ordinario delineato dalla vigente legislazione nazionale e regionale;
2. L'ordine delle istruttorie è stabilito secondo il numero progressivo del protocollo. Il Responsabile del procedimento può motivatamente derogare dall'ordine cronologico nel caso di opere pubbliche od opere di interesse pubblico o generale, ovvero in caso di richieste di varianti a PDC già rilasciati;
3. I termini previsti dalla legge per la definizione del procedimento sono sospesi sino al ricevimento dell'ultimo parere, nulla-osta o autorizzazione rilasciatoa da enti esterni;
4. Le verifiche istruttorie non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali proposte la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati, sono di esclusiva responsabilità del progettista che le assevera formalmente sottoscrivendo la relazione tecnica;
5. Se la richiesta attiene a un impianto produttivo di beni e servizi, l'istruttoria formale si svolge nel rispetto di quanto stabilito per il procedimento unico dalle specifiche norme di settore. Per impianto produttivo si intende quello relativo ad imprese dei settori primario, secondario e terziario.
6. Qualora la verifica di conformità alle norme igienico sanitarie non comporti valutazioni tecnico discrezionali, e cioè nei casi di interventi di edilizia residenziale, o da specifiche normative di settore, il progettista deve dare dimostrazione, in un apposito capitolo della relazione tecnica illustrativa, del rispetto della disciplina igienico-sanitaria vigente.
7. Nei casi espressamente indicati dalla legge regionale nei quali sia necessario acquisire il parere della Azienda Sanitaria competente per territorio, questo verrà richiesto a cura del richiedente, prima della presentazione della istanza ovvero, qualora questi non provveda direttamente, alla acquisizione del parere provvede il responsabile del procedimento.
8. Nel caso in cui le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento urbanistico assoggettino l'esecuzione delle opere alla stipula di una convenzione, il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione medesima.

Art. B6 - Rilascio e ritiro del Permesso di Costruire –

1. Dell'avvenuto rilascio del Permesso di costruire viene data comunicazione al richiedente, avvalendosi eventualmente anche degli strumenti telematici previsti dalla normativa vigente, specificando l'entità del contributo di cui al Titolo VII della L.R.1/2005.
2. Il Permesso di Costruire è rilasciato con allegata una copia degli elaborati di progetto approvati;
3. Il Permesso di Costruire può contenere:
 - a) prescrizioni riguardanti gli aspetti architettonici e/o la conduzione dei lavori;
 - b) esplicita prescrizione che imponga al titolare, prima dell'inizio dei lavori stessi, la richiesta di una visita di controllo per le verifiche dei tracciati e delle quote planimetriche ed altimetriche;
4. Il Permesso di Costruire deve essere ritirato, entro un anno dalla data del rilascio, previo pagamento degli eventuali oneri se dovuti, con le modalità previste al successivo art. B7;
5. Dalla data del rilascio del Permesso di Costruire decorre il termine di un anno per l'inizio dei lavori;
6. Nel caso di opere di interesse pubblico legate a particolari motivi d'urgenza, il Permesso di Costruire

può, motivandone le ragioni, indicare termini più brevi per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

Art. B7 - Modalità di versamento degli oneri e contributi – interventi gratuiti -

1. Il ritiro dell'atto è subordinato al deposito dell'attestazione di avvenuta corresponsione del contributo medesimo con le modalità previste dall'art. 126 della l.r.1/2005;
2. il pagamento degli oneri e contributi se effettuato in unica soluzione, dovrà avvenire al momento del ritiro del P.D.C. entro i termini temporali di cui all'art. B6 comma 4; in caso di SCIA, dovrà avvenire al momento della presentazione dell'istanza. Ai suddetti atti dovranno essere allegati le ricevute attestanti l'avvenuto versamento effettuato a favore della Tesoreria del Comune
3. In caso di pagamento rateizzato, secondo le modalità previste dal citato art. 126 della l.r. 1/2005, il pagamento della prima rata dovrà essere effettuato inderogabilmente entro 90 giorni dal rilascio del P.D.C., ovvero al momento della presentazione della SCIA. L'interessato dovrà presentare la ricevuta di versamento della 1° rata degli oneri e contributi, accompagnata da idonea polizza di fidejussione bancaria o assicurativa a copertura del pagamento delle rimanenti rate, che potrà essere svincolata solo ad avvenuto completo pagamento di quanto dovuto.
4. Si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 124, della citata legge regionale 1/2005, le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie complessiva (Scmp) pari o inferiore a mq 120, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, ancorchè compresi in schiere o tipologie in linea, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. Ai fini della composizione dell'unità immobiliare sono fatti salvi i locali pertinenziali e accessori (cantina, garage ecc.) che risultino avere propria e distinta rappresentazione catastale. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie complessiva (Scmp) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.
5. Per quanto riguarda l'onerosità derivante dall'incremento del numero di unità immobiliari, si fa riferimento alla situazione catastale al momento dell'entrata in vigore della L. R. 1/2005 e cioè alla data del 03/01/2005.

Art. B8 - Decadenza del Permesso di costruire per mancato inizio dei lavori

1. Ove l'interessato non provveda alla corresponsione del contributo ed al ritiro del Permesso di costruire entro un anno dalla data del rilascio, il Permesso medesimo decade e per l'esecuzione delle opere è necessario procedere a richiesta di nuovo atto abilitante; dell'avvenuta decadenza viene data comunicazione all'interessato.
2. Ove il titolare del Permesso di costruire non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio del Permesso di costruire, lo stesso decade di diritto.
3. Con la decadenza viene meno il titolo alla esecuzione delle opere oggetto di Permesso di costruire e per l'esecuzione delle stesse dovrà essere richiesto un nuovo Permesso di costruire. All'eventuale nuova richiesta di Permesso di costruire si applicano le norme generali in materia, ivi compresa la verifica di conformità alla normativa edilizio-urbanistica vigente al momento del rilascio del nuovo Permesso di costruire.
4. Nel caso in cui non vi sia stata alcuna variazione di norme, leggi e regolamenti vigenti rispetto alle opere oggetto del Permesso di costruire originario, il nuovo Permesso di costruire può essere rilasciato con riferimento agli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire decaduto.

Art. B9 - Decadenza del Permesso di costruire per mancata ultimazione dei lavori entro il termine assegnato

1. Nel caso che i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità del Permesso di costruire, lo stesso decade di diritto; con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere oggetto di Permesso di costruire e per l'esecuzione delle stesse dovrà essere richiesto un nuovo Permesso di costruire.
2. Quando non sussistano i presupposti per la concessione della proroga, deve essere presentata una nuova richiesta di Permesso di costruire, con riferimento alla parte non ultimata; la nuova richiesta è valutata in base alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio del nuovo Permesso di costruire.

3. Nel caso in cui non vi sia stata alcuna variazione di norme, leggi e regolamenti vigenti rispetto alle opere oggetto del Permesso di costruire originario, il nuovo Permesso di costruire può essere rilasciato con riferimento agli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire decaduto.

Art. B10 - Proroga dei termini di decadenza del Permesso di costruire

1. Il termine di ultimazione dei lavori, in ottemperanza a quanto stabilito dalle norme regionali può essere prorogato solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo; sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - sequestro penale del cantiere;
 - provvedimento di sospensione dei lavori;
 - dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
 - ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
 - impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali ed imprevedibili;
 - situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del Permesso di costruire.
2. Quando ricorra uno dei casi di cui al comma precedente, l'intestatario del titolo abilitativo può presentare apposita istanza di proroga, cui vanno allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del titolare.
3. La proroga, in conseguenza della eccezionalità degli eventi che ne costituiscono il presupposto, viene accordata prescindendo dalla conformità del titolo abilitativo alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della presentazione della SCIA ovvero del rilascio del Permesso di costruire.
4. Il titolo abilitativo è inoltre prorogabile, anche non ricorrendo alcuno dei casi di cui ai punti precedenti, quando le opere ancora da eseguire abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria; in tale eventualità i termini temporali di validità del titolo abilitativo non possono essere prorogati oltre dodici mesi dalla originaria scadenza.

Art. B11 – Pubblicità, accesso e responsabilità

1. I Permessi a Costruire rilasciati, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicati in elenco all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi;
2. Chiunque abbia interesse, al fine di tutelare situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del permesso di costruire ed ai relativi allegati presso gli Uffici comunali competenti nel rispetto del regolamento per l'accesso agli atti;
3. Il rilascio del Permesso di Costruire fa salvi ed impregiudicati i diritti di terzi e non esonera gli interessati dal rispetto di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

Art. B12 – Trasferimento del titolo

1. Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare purché ne abbiano i requisiti previsti dall'art. 5 del presente regolamento. A tal fine gli stessi devono richiedere il cambio di intestazione allegando copia autentica del documento comprovante il relativo trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, oppure autocertificazione degli estremi del documento stesso e della sua registrazione e trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari;
2. Il trasferimento descritto dal presente articolo si configura come semplice volturazione e non comporta alcuna altra modifica del titolo edilizio. L'Amministrazione comunale comunica al richiedente l'avvenuta volturazione.

Art. B13- Decadenza della SCIA per mancata ultimazione dei lavori entro il termine previsto dalla legge.

1. Nel caso che i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro i tre anni dalla sua presentazione, la SCIA decade di diritto per le opere non ultimate; con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere da ultimare.
2. Per l'esecuzione delle parti non ultimate deve essere presentata una nuova istanza in relazione alla tipologia delle opere ancora da realizzare (SCIA o Comunicazione). La conformità della nuova SCIA

alla normativa urbanistico-edilizia deve essere valutata in base alla disciplina vigente alla data di efficacia della stessa.

3. Nel caso in cui non vi sia stata alcuna variazione di norme, leggi e regolamenti vigenti rispetto alle opere oggetto della SCIA originaria, la nuova SCIA può fare riferimento agli elaborati grafici allegati alla SCIA decaduta.

Art. B14 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza

1. Potranno essere iniziate in assenza di Permesso di costruire o SCIA:
 - le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
 - le opere che presentino documentato carattere di necessità ed urgenza.
2. Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione al Sindaco, specificando natura ed entità delle medesime, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza.
3. Nel termine perentorio di 20 giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve integrarla con regolare richiesta di Permesso di costruire oppure con il deposito di SCIA in funzione del tipo di intervento ricorrente.
4. In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di costruire ovvero in caso di mancato deposito della SCIA, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e devono essere perseguite di conseguenza.

Art. B15 – Autorizzazioni amministrative

1. Nei casi espressamente indicati nel presente Regolamento i soggetti interessati richiedono apposita autorizzazione amministrativa. Tale autorizzazione può essere vincolata a termine di efficacia nonché revocabile;
2. Il termine per l'istruttoria ed il rilascio dell'autorizzazione amministrativa di cui al comma 1 del presente articolo è di 60 giorni. Una volta trascorso il suddetto termine senza che l'Ufficio competente si sia pronunciato, l'autorizzazione si intende respinta;
3. L'atto autorizzativo può contenere i termini di validità dell'autorizzazione e le condizioni per il suo eventuale rinnovo;
4. Il rilascio della autorizzazione amministrativa è subordinato all'acquisizione di pareri/nulla osta da parte degli enti competenti.

Art. B16 - Attività edilizia libera

1. Fatto salvo il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni di cui al d.lgs. 42/ 2004, si distinguono:
 - a) interventi di edilizia libera senza comunicazione
 - b) interventi di edilizia libera con comunicazione;
 - c) interventi di edilizia libera con comunicazione e relazione tecnica di asseveramento;
2. Sono interventi di cui alla lettera a) del comma 1, non soggetti ad alcun adempimento:
 - gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, oppure di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e pratiche agro-silvo- pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, a condizione che non incidano su sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole oppure della difesa del suolo;
 - l'installazione di serre mobili stagionali, sprovviste di struttura in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, diverse dalle serre e dai manufatti di cui al comma 3, ultima e linea.
3. Sono interventi di cui alla lettera b) del comma 1, soggetti a comunicazione:
 - le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere

immediatamente rimosse al cessare della necessità, comunque entro un termine non superiore a novanta giorni;

- le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque a fini irrigui, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili;
- le aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
- i manufatti precari, le serre temporanee e le serre con copertura stagionale previsti e disciplinati dal regolamento di attuazione della legge regionale 1/2005.

4. Sono interventi di cui alla lettera c) del comma 1, soggetti a comunicazione e relazione tecnica di asseveramento:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria così definiti dalla normativa regionale, ivi compresa l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che tali interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non comportino modifiche della destinazione d'uso né aumento del numero delle medesime;

5. per gli interventi di cui ai commi 3 e 4 l'interessato allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui al comma 4, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
6. per gli interventi di cui al comma 4 l'interessato unitamente alla comunicazione di inizio lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente, se soggetto privato, e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi le vigenti norme non prevedono la formazione di un titolo abilitativo.
7. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine previsti dalle normative vigenti.
8. La mancata comunicazione dell'inizio lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258,00 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
9. Gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria relativi a immobili od a parti di immobili sottoposti alla disciplina del Codice dei beni culturali e del paesaggio, o della l. 394/1991, o siti nelle zone territoriali omogenee classificate "A" ai sensi del d.m. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti o atti comunali, o comunque classificati come soggetti a restauro o definiti di valore storico, culturale ed architettonico sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Art. B17 – Manufatti a carattere temporaneo

1. Si definiscono manufatti a carattere temporaneo le costruzioni, facilmente rimovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano. Tali manufatti, quando non sono soggetti già a specifiche norme vigenti in attuazione di regolamenti e norme regionali o comunali sono soggetti a comunicazione ai sensi dell'art. B16 del presente R.E..

Art. B18 – Opere a carattere stagionale

1. I manufatti finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere stagionale, ove non espressamente vietata dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti del governo del territorio, sono soggetti a specifica autorizzazione amministrativa di cui all'art. B15. Tali opere devono essere realizzate in maniera da garantire un'agevole rimozione e possedere i requisiti di agibilità previsti dalla normativa vigente;

2. Il periodo di validità dell'autorizzazione di cui al comma precedente, comprensivo anche del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle opere e alla rimessa in pristino delle aree, non potrà essere superiore a 180 giorni. L'Amministrazione Comunale, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può disporre la rimozione anticipata delle opere;
3. Limitatamente ai manufatti specificatamente indicati nell'allegato E del presente R.E., l'autorizzazione di cui al comma 1 può avere durata pluriennale, comunque non superiore ad anni cinque, a condizione che le strutture in argomento conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali.
4. In tal caso dovranno essere fornite le garanzie previste nel citato Allegato E.
5. Chiunque intenda realizzare costruzioni stagionali deve presentare, almeno trenta giorni prima della installazione, idonea richiesta secondo i modelli e gli allegati previsti dall'allegato "E" al presente R.E..
6. La costruzione che non sia rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzativo è da considerarsi abusiva e soggetta al conseguente regime sanzionatorio ai sensi di legge. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nel provvedimento sanzionatorio e ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente, è azionata la fidejussione prestata.
7. Le opere a carattere stagionale di durata pluriennale già autorizzate in base alla disciplina precedente all'entrata in vigore del presente R.E., conservano il relativo regime normativo procedimentale.

Art. B19 - Permesso di costruire e attestazione di conformità, in sanatoria

1. Il Permesso di costruire o l'attestazione di conformità in sanatoria possono essere rilasciati dal Comune ai sensi e con le procedure di cui all' art. 140 della L.R. 1/2005 e producono gli effetti ai fini penali previsti dall'art. 36 del DPR 380/2001 soltanto se l'intervento realizzato è conforme agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio, nonché al Regolamento edilizio vigenti, sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.
2. Per gli interventi che non hanno rilevanza penale, la sanzione da corrispondersi sarà pari ad una somma da determinarsi ai sensi di quanto indicato nell'apposito "(Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dal Titolo VIII della L.R. 03 Gennaio 2005, n. 1", fermo restando l'obbligo del pagamento del contributo di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005, se dovuto.
3. In caso di sanatoria parziale, la misura del sanzionamento dovrà essere riferita al complesso delle opere previste dall'atto, includendo cioè tutte le opere che sono funzionalmente legate alle opere eseguite in assenza di titolo; la sanzione non deve invece applicarsi per quelle opere che, seppur strutturalmente connesse alle opere eseguite in assenza di titolo, non hanno con le stesse uno specifico nesso funzionale.
4. Il rilascio del Permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria, nel caso di interventi in corso d'opera, è subordinato alla dimostrazione che le opere già eseguite non sono di per sé difformi dalle vigenti disposizioni in materia edilizia, al momento della esecuzione ed al momento della presentazione dell'istanza, ancorché la piena conformità possa essere ottenuta solamente attraverso le necessarie opere di completamento, da eseguirsi entro un congruo termine fissato con apposita ordinanza.
5. Il rilascio dell'atto abilitante in sanatoria comporta il rispetto di quanto disposto dall'art. 118 della L.R. 1/2005.

Art. B20 - Opere non sanabili ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 - Sanatoria Giurisprudenziale

1. Per le opere non conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento dell'esecuzione ma conformi alla disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, è possibile procedere al rilascio della c.d. "sanatoria giurisprudenziale"; in questo caso la conformità dell'opera realizzata alla disciplina urbanistico-edilizia vigente deve essere verificata non soltanto al momento della presentazione dell'istanza, ma anche al momento del rilascio dell'atto.
2. Il rilascio della sanatoria giurisprudenziale è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione, di una somma pari a quella prevista per il rilascio del Permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria, e comunque non inferiore a 516,00 Euro.
3. In caso di sanatoria parziale, la misura del sanzionamento dovrà essere riferita al complesso delle opere previste dall'atto di sanatoria, includendo cioè anche tutte le opere che siano funzionalmente legate alle opere eseguite in assenza di titolo; la sanzione non deve invece applicarsi per quelle opere che, seppur strutturalmente connesse alle opere eseguite in assenza di titolo, non hanno con le stesse uno specifico nesso funzionale.

4. Il pagamento della somma di cui ai punti precedenti ed il rilascio della c.d "sanatoria giurisprudenziale" regolarizza esclusivamente gli aspetti amministrativi delle opere abusivamente eseguite e non produce alcun effetto di estinzione del reato penale.
5. Il rilascio dell' atto abilitante in sanatoria comporta il rispetto di quanto disposto dall'art. 118 della L.R. 1/2005.

Art. B 21 - Sanatoria giurisprudenziale con opere di completamento

1. Nel caso in cui la sanatoria giurisprudenziale non sia ottenibile perché le opere, al momento della presentazione della istanza, non sono completate ovvero sono parzialmente difformi dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia, è comunque possibile presentare un'istanza di sanatoria giurisprudenziale con opere di completamento finalizzate a conseguire la conformità dell'intervento alla vigente disciplina edilizio-urbanistica, in analogia con quanto disposto dall'art. 33, primo comma, del D.P.R. 380/2001.
2. In tal caso la c.d "sanatoria giurisprudenziale", deve essere accompagnata da una contestuale ordinanza che assegna al richiedente un congruo termine per l'esecuzione delle opere necessarie a rendere l'intervento conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi vigenti; l'inottemperanza all'ordinanza nei termini dalla stessa fissati comporta la rimessa in pristino coattiva a cura del Comune ed a spese del responsabile dell'abuso.
3. La sanatoria sarà efficace soltanto a seguito dell'esecuzione delle opere di completamento, realizzate nei tempi e con le modalità fissati dalla relativa ordinanza.
4. L'abitabilità ovvero l'agibilità degli immobili deve essere attestata nei casi e con le modalità previsti dall'art. 86 della L.R. 1/2005 anche quando la legge regionale preveda l'applicazione di sanzioni amministrative in luogo della demolizione o della rimessa in pristino delle opere abusivamente eseguite.

Art. B22- Soggetti competenti alla gestione degli atti afferenti alle procedure edilizie

1. Tutti i provvedimenti afferenti alle procedure edilizie, incluso il rilascio del Permesso di costruire e gli atti ad esso connessi, la stipula delle convenzioni e gli atti repressivi dell'abusivismo edilizio, competono, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e dello Statuto comunale, al Responsabile del Servizio Edilizia Privata titolare di posizione organizzativa.
2. qualora le funzioni di istruttoria e di verifica degli atti previsti dal presente regolamento e dalla legge regionale 1/2005, non siano poste a carico dal soggetto titolare di posizione organizzativa di cui al comma 1, lo stesse sono attribuite al tecnico comunale responsabile del procedimento amministrativo, appositamente nominato dal soggetto medesimo.

SEZIONE C
GESTIONE DEL VINCOLO PAESAGGISTICO

Art. C1 – Commissione per il paesaggio

1. La commissione per il paesaggio è chiamata a esprimere un parere obbligatorio ai fini del rilascio della autorizzazione paesaggistica di cui agli articoli 146, 153 e 154 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.
2. Non sono sottoposti al parere della commissione per il paesaggio, in quanto non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del Codice, i progetti degli interventi che non comportano modifiche esterne nonché i progetti degli interventi che non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici e comunque per gli interventi individuati dall'art. 149 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio.
3. Per l'esercizio della funzione autorizzatoria prevista dal Codice, in conformità con le disposizioni degli articoli 148, è istituita, ai sensi dell'articolo 89, della l.r. n. 1/2005, la commissione per il paesaggio. Tale commissione è composta da tre membri, nominati dalla Giunta Comunale, scelti tra esperti in materia paesistica e ambientale aventi i requisiti di cui all'articolo 89, comma 6, della l.r. n. 1/2005, riportati di seguito:
4. della documentazione progettuale minima prevista all'allegato B del presente Regolamento professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, ambientali, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche;
5. dipendenti dello stato e degli enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze in materia paesaggistica.
6. Le deliberazioni di nomina dei membri della commissione per il paesaggio sono corredate dei curricula attestanti il possesso di detti requisiti di idoneità, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.
7. Ai membri della commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute. L'importo del gettone non può superare il tetto massimo fissato per i consiglieri comunali eletti nello stesso comune.
8. La commissione per il paesaggio delibera con la presenza ed il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto. L'eventuale parere negativo deve recare menzione dei voti espressi dai membri e delle relative motivazioni.
9. I tre membri della commissione restano in carica per cinque anni e possono essere rieletti una sola volta nello stesso comune. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente la commissione si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova commissione.
10. la Giunta Comunale nomina anche i membri sostituti che subentrano ai membri effettivi qualora si verifici una causa di decadenza o in caso di morte o di dimissioni di un membro effettivo. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere un profilo professionale equivalente e resta in carica per il rimanente periodo di durata della commissione per il paesaggio.
11. La carica di componente della commissione è incompatibile:
 - con la carica di consigliere comunale, ovvero di membro della giunta comunale;
 - con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il comune od enti, aziende o società da esso dipendenti;
 - i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla commissione per il paesaggio.
12. I componenti della commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dalla seduta. L'obbligo sussiste anche nell'ipotesi in cui i progetti e gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti fino al quarto grado od affini o al coniuge di un membro della commissione.
13. I membri della commissione decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità sopravvenuta successivamente alla loro nomina.
14. Possono essere straordinariamente sentiti per chiarimenti i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla commissione, previa apposita istanza dei medesimi o su richiesta della commissione stessa; di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

15. Saranno considerati dimissionari i membri che, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive della commissione per il paesaggio.
16. Il responsabile amministrativo del procedimento in materia paesaggistica convoca la commissione per il paesaggio almeno tre giorni prima della seduta. La convocazione è inviata a mezzo di posta, telegramma, telefax o posta elettronica.
17. Le funzioni di segretario della commissione per il paesaggio sono svolte dal responsabile del procedimento in materia paesaggistica, che può farsi assistere da altro impiegato delegato. Il responsabile del procedimento in materia paesaggistica deve essere figura diversa dal responsabile che cura il procedimento edilizio.
18. Il segretario per ogni seduta della commissione redige apposito verbale che deve contenere il nome dei presenti, la durata della seduta, l'elenco delle questioni trattate, una sintesi dei pareri espressi con l'indicazione se siano stati espressi all'unanimità o a maggioranza. In tale caso devono essere riportate nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta.
19. Il verbale è sottoscritto dai componenti della commissione e dal segretario.

art. C2 - Ordine del giorno dei lavori

1. L'ordine del giorno dei lavori della Commissione del paesaggio viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti rimessi dall'Ufficio all'esame delle commissioni medesime.
2. Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti. Ogni qualvolta ciò avvenga, nell'ordine del giorno dovrà essere debitamente evidenziata la modifica dell'ordine cronologico, specificando le motivazioni che la giustificano.
3. Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo per motivate ragioni esposte dal Dirigente del Servizio Edilizia Privata e riconosciute tali dalla Commissione. Si ritengono sempre ragioni motivate i seguenti casi :
 - varianti in corso d'opera;
 - procedure di sfratto eseguite o sfratto esecutivo in corso;
 - minaccia di crollo o dissesto di edifici o manufatti esistenti;
 - interventi specificamente finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
 - opere pubbliche o comunque di pubblico interesse;
 - altre situazioni che, seppur non riconducibili a quelle in precedenza indicate, siano suscettibili di produrre documentabili disagi di analoga entità.

Art. C3 - Autorizzazione paesaggistica semplificata

1. Gli interventi edilizi di lieve entità così come descritti nell'allegato 1 al DPR n° 139 del 09/07/2010, sono assoggettati ad Autorizzazione paesaggistica semplificata secondo il procedimento amministrativo dettato dal citato DPR .

SEZIONE D
STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

art. D1 Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

1. I Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) sono lo strumento attuativo degli interventi di nuovo impianto previsti nel R.U.. nonché degli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di recupero, quando ciò sia prescritto dalle norme del R.U.
2. La loro approvazione è regolamentata dal Capo IV della legge regionale 1/2005 .
3. I P.U.A possono essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia nonché dalle norme del R.U.. e dal presente Regolamento.
4. I P.U.A. di iniziativa pubblica o privata comprendono, in riferimento alla citata l.r. 1/2005 :
 - Lottizzazioni
 - Piani per l'edilizia economica e popolare
 - Piani per gli insediamenti produttivi
 - Piani di recupero del patrimonio edilizio
 - Programmi complessi di riqualificazione insediativa

art. D2 P.U.A. di iniziativa privata

1. I P.U.A. di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie del R.U..
2. Con apposita deliberazione di Giunta, il Comune invita od autorizza i proprietari degli immobili compresi nei perimetri fissati a presentare il Piano Particolareggiato. Entro il termine stabilito dal Comune, i proprietari o gli aventi titolo dovranno predisporre il progetto del Piano nonché lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune, di cui al successivo art. D5. Se entro i termini stabiliti i proprietari non provvedono a presentare il Piano, il Comune può procedere alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, all'interno dei perimetri di cui al primo periodo del presente comma.
3. In attesa della formazione di detti piani non sarà possibile rilasciare concessioni edilizie per nuove costruzioni, mentre per gli edifici esistenti saranno consentiti gli interventi ammessi dal R.U. (nel caso di edifici soggetti a specifica classificazione) o dalla legislazione vigente in materia di interventi ammissibili in attesa della formazione degli strumenti attuativi (negli altri casi).

art. D3 Contenuto dei piani attuativi

1. In conformità a quanto stabilito dalla legge regionale 1/2005 i I piani attuativi contengono:
 - a) i progetti delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
 - b) l'indicazione delle masse e delle altezze delle costruzioni lungo le strade e piazze;
 - c) la determinazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
 - d) l'identificazione degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
 - e) l'individuazione delle suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
 - f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità delle leggi statali e dell' articolo 66 ;
 - g) la specificazione della profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione sia necessaria per integrare le finalità delle medesime opere e per soddisfare prevedibili esigenze future;
 - h) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.
2. Il piano attuativo è inoltre corredato:
 - a) dal quadro conoscitivo di riferimento;
 - b) dalla normativa tecnica di attuazione;
 - c) dalla relazione illustrativa;
 - d) da una relazione di fattibilità.
 - e) Dallo schema di convenzione urbanistica di cui all'art. D5

art D4 Elaborati progettuali dei P.U.A.

1. Il progetto delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria enunciati all'articolo precedente deve contenere i requisiti previsti dalla normativa nazionale vigente sulla progettazione delle opere pubbliche e deve contenere gli elaborati previsti a livello di "progetto definitivo" di tali opere .
2. dopo l'approvazione del P.U.A., per il progetto esecutivo verrà rilasciato apposito permesso di costruire ai sensi dell'art. B3 del presente R.E. relativo alle opere di urbanizzazione primaria.

art. D5 Convenzioni

1. La Convenzione deve prevedere:
 - a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal R.U.;
 - b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - c) gli elementi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, la suddivisione in lotti della aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
 - d) l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali;
 - e) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
 - f) le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
 - g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - h) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.
2. La stipula di una convenzione non esclude e non limita le potestà amministrative previste dalla legge anche in materia urbanistica ed anche per la realizzazione di opere pubbliche. La convenzione può prevedere la cessione gratuita al Comune anche di aree da destinare ad attrezzature pubbliche.
3. Lo schema tipo di convenzione è approvato mediante la disposizione di Servizio di cui all'art. A4 del presente Regolamento.

SEZIONE E
DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI
Con le modificazioni apportate dalla D.C. n°8 del 09/03/2012

Art. E1 - Applicazione delle definizioni e dei parametri

1. Fino all'entrata in vigore del Regolamento di attuazione dell'art. 144 della L.R: 1/2005, l'Amministrazione comunale, per la valutazione, il controllo e la verifica dei progetti, degli interventi e delle opere edilizie, opera nel rispetto delle definizioni contenute nella proposta di DPGR luglio 2010- aprile 2011, elaborata da ANCI Toscana-INU e riportato nella presente sezione e nella successiva sezione G.
2. L'Amministrazione comunale farà ricorso alle seguenti definizioni, nella redazione di strumenti di governo del territorio, atti di pianificazione e altri regolamenti di settore interagenti con l'attività edilizia. A tale scopo, in ragione della effettiva utilità per l'elaborazione e gestione delle relative scelte di pianificazione, è facoltà dell'A.C. recepire i soli parametri ritenuti utili per tali scelte.

Art. E2 - Indice insediativo residenziale (Ir)

1. Si definisce "indice insediativo residenziale" (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), ovvero di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale (Ir) è fissato dal comune nel rispetto dei quantitativi minimi per abitante stabiliti dalle vigenti norme statali e, salvo diversa dimostrazione, non può superare, per ogni abitante insediato o insediabile, i mq 37 di superficie utile lorda (Sul), ovvero i mc 100 di volume (V).
2. In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio, e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al comma 1, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici (dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie) e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle vigenti norme statali e regionali.

Articolo E3 - Superficie territoriale (St)

1. Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, ovvero delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, ovvero prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
3. Salvo espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

Articolo E4 - Superficie fondiaria (Sf)

1. Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.
2. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), quali definite al successivo art. E5.

Articolo E5 - Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap)

1. Si definisce "superficie per attrezzature e spazi pubblici" (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a

destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

Articolo E6 - Indice di fabbricabilità territoriale (It)

1. Si definisce "indice di fabbricabilità territoriale" (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Articolo E7 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

1. Si definisce "indice di utilizzazione territoriale" (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Articolo E8 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

1. Si definisce "indice di fabbricabilità fondiaria" (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Articolo E9 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1. Si definisce "indice di utilizzazione fondiaria" (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Articolo E10 - Superficie utile lorda (Sul)

1. Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al successivo comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai successivi commi 3, 4, 5, 6 e 7 del presente articolo.
2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:
 - a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui al comma 6 dell'articolo E30, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
 - b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
 - c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari;
 - d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
 - e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5;
 - f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
 - g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei successivi commi 3, 4, 5, 6 e 7.
3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):
 - a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
 - b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
 - c) le terrazze prive di copertura;

- d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
 - e) le tettoie, ivi comprese di quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
 - f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrato, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della Sul solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul);
 - g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla precedente lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della Sul solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. L'esclusione dal computo della Sul non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia ovvero, se superiori, dalla disciplina comunale;
 - h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può escludere dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;
 - i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.
4. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:
- a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;
 - b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;
 - c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;
 - d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;
 - e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con oggetto non superiore a ml 2,00;
 - f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
 - g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostre e simili;
 - h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
 - i) i volumi tecnici, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);
 - j) le intercapedini orizzontali o verticali;
 - k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
 - l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
 - m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - n) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'articolo G2.

5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
- lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
 - i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
 - le serre solari di cui al comma 18 dell'articolo G1, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:
- le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
 - le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della Sul non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, ovvero, se superiori, dalla disciplina comunale.
7. La disciplina comunale, può individuare ulteriori fattispecie da escludersi dal computo della superficie utile lorda (Sul), purché coerenti con i criteri desumibili dai commi 3, 4, 5 e 6 del presente articolo, ed a condizione che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico, come definiti al comma 15 dell'articolo E30.
8. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo E2 del presente regolamento, nonché per il calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

Articolo E11 - Superficie utile (Su)

- Si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, ovvero di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite agli articoli E12 e E13 del presente regolamento.

Articolo E12 - Superficie utile abitabile o agibile (Sua)

- Si definisce "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5, ovvero dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegno, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:
 - murature, pilastri, tramezzi;
 - sguinci, vani di porte e finestre;
 - logge, portici, balconi, terrazze e verande;
 - cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
 - autorimesse singole;
 - porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
 - intercapedini e volumi tecnici;
 - tettoie pertinenziali.

2. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.
3. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:
 - a) autorimesse collettive;
 - b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
 - c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
 - d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
4. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).
5. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'articolo E14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

Articolo E13 - Superficie non residenziale o accessoria (Snr)

1. Si definisce "superficie non residenziale o accessoria" (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:
 - a) murature, pilastri, tramezzi;
 - b) sguinci, vani di porte e finestre;
 - c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
 - d) intercapedini e volumi tecnici;
2. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:

logge, portici, balconi, terrazze e verande;

 - a) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
 - b) autorimesse singole;
 - c) tettoie pertinenziali.
2. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:
 - a) autorimesse collettive;
 - b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
 - c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
 - d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
4. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).
5. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'articolo E14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio)

Articolo E14 - Superficie convenzionale complessiva (Scc)

1. Si definisce "superficie convenzionale complessiva" (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60% della superficie non residenziale o accessoria (Snr).
2. La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

Articolo E15 - Superficie coperta (Sc)

1. Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.
2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.
3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):
 - a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
 - b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
 - c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
 - d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
 - e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
 - f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
 - g) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'articolo G2.
4. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
 - a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
 - b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
 - c) le serre solari di cui al comma 18 dell'articolo G1 come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle vigenti norme regionali.

Articolo E16 - Rapporto di copertura (Rc)

1. Si definisce "rapporto di copertura" (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

Articolo E17 - Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros)

1. Si definisce "rapporto di occupazione del sottosuolo" (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.
2. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici, rampe carrabili ed intercapedini.

Articolo E18 - Altezza massima (Hmax)

1. Si definisce "altezza massima" (Hmax) dell'edificio fabbricato la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:
 - a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
 - b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.
2. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (Hmax) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del comma 1, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.
3. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax):
 - a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
 - b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
 - c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.
4. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30% deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30%.
5. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle vigenti norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Articolo E19 - Altezza interna netta (Hin)

1. Si definisce "altezza interna netta" (Hin) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.
2. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (Hin) non si considerano i controsoffitti, salvo quelli costituenti parte integrante della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle vigenti norme in materia di risparmio energetico.
3. In presenza di coperture voltate, o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o di quelle previste dal progetto.
4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (Hin):
 - a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
 - b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
5. Le altezze minime prescritte dalle vigenti norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 2.

Articolo E20 - Altezza virtuale (Hv)

1. Si definisce "altezza virtuale" (Hv) la misura convenzionale di altezza dell'edificio (Hve) o dell'unità immobiliare (Hvui), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (Vv). Essa è fissata nella misura di:
 - a) ml 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla 'disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio);
 - b) ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso.

2. Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio (Hve) è individuata con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.

Articolo E21 - Numero dei piani (Np)

1. Si definisce "numero dei piani" (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):
 - a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata;
 - b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr).

Articolo E22 - Volume lordo (VI)

1. Si definisce "volume lordo" (VI) dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:
 - a) nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;
 - b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;
 - c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.
2. E' esclusa dal computo del volume lordo (VI) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.

Articolo E23 - Volume (V)

1. Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.
2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno compresi anche i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.
3. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, ovvero la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.
4. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
5. La disciplina comunale può consentire, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti dell'altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle vigenti norme igienico-sanitarie.
6. Il volume (V) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo E2 del presente regolamento, nonché per il calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

Articolo E24 - Volume virtuale (Vv)

1. Si definisce "volume virtuale dell'edificio" (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (Hve), ovvero per l'altezza massima (Hmax), se inferiore.

2. Si definisce "volume virtuale dell'unità immobiliare" (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima (Hvui).
3. Ove determinato ai sensi del comma 1, il volume virtuale dell'edificio (Vve) può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione, parziale o totale, ovvero di ristrutturazione urbanistica.
4. Ove determinato ai sensi del comma 2, il volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui) può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento:
 - a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, ovvero dalla 'disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all'altezza interna netta (Hin). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle vigenti norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita (Sv);
 - b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d'uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l'utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

Articolo E25 - Superficie di vendita o di somministrazione (Sv)

1. Si definisce "superficie di vendita o di somministrazione" (Sv) la parte di superficie degli esercizi e attività di cui al comma 3 comprendente tutti gli spazi interni accessibili alla clientela specificamente destinati alla vendita di prodotti o appositamente attrezzati per essere utilizzati per la somministrazione di alimenti e bevande, inclusi quelli occupati da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra detti elementi e la superficie delle vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico.
2. Non si considerano ai fini del computo della superficie di vendita o di somministrazione (Sv):
 - a) gli spazi collocati oltre le casse, ancorché accessibili alla clientela, purché non adibiti ad esposizione di prodotti;
 - b) i servizi igienici riservati alla clientela;
 - c) le superfici ed i vani ad uso esclusivo degli addetti all'attività, quali magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici, servizi;
 - d) gli eventuali ulteriori spazi sottratti all'accesso della clientela.
3. Il parametro della superficie di vendita o di somministrazione (Sv), come definito dal presente articolo, si applica:
 - a) agli esercizi commerciali al dettaglio;
 - b) agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, quali bar, gelaterie, pizzerie, ristoranti, trattorie e attività consimili;
 - c) alle attività private di servizio eventualmente assimilate agli esercizi commerciali al dettaglio dagli strumenti o atti comunali, ovvero dalla 'disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).
4. Alla superficie di vendita (Sv) degli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, come definiti all'articolo 24 del regolamento approvato con D.P.G.R. 1 aprile 2009 n. 15/R (Regolamento di attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 "*Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti*"), si applicano, ai soli fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione nonché della verifica dei prescritti standard di viabilità, i coefficienti di riduzione previsti dal medesimo articolo 24. Tali coefficienti non rilevano ai fini della individuazione delle diverse tipologie di strutture di vendita.
5. In caso di esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio la superficie di vendita (Sv) è calcolata con i criteri definiti all'articolo 25 del regolamento approvato con D.P.G.R. 1 aprile 2009 n. 15/R.

Articolo E26 - Superficie permeabile di pertinenza (Spp)

1. Si definisce "superficie permeabile di pertinenza" (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrato, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.
2. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiccata, sabbia o terra, a condizione che:
 - a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
 - b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

Articolo E27 - Rapporto di permeabilità (Rp)

1. Si definisce "rapporto di permeabilità" (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf), prescritta dagli strumenti ed atti comunali nel rispetto requisiti minimi di permeabilità dei suoli prescritti dalle vigenti norme regionali.
2. Il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli prescritti dalle vigenti norme regionali può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:
 - a) nelle aree soggette a piano attuativo, o interessate da interventi unitari comunque denominati subordinati alla previa stipula di convenzione, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
 - b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.
3. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 2 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:
 - a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, ovvero in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperito;
 - b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
 - c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Articolo E28 - Densità arborea (Da)

1. Si definisce "densità arborea" (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, ovvero alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.
2. La disciplina comunale può contenere la specificazione delle specie arboree consentite o prescritte nelle varie parti del territorio.

Articolo E29 - Superficie agraria utilizzabile (Sau)

1. Si definisce "superficie agraria utilizzabile" (Sau) la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare, degli incolti e dei fabbricati.

Articolo E30 - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

1. Costituiscono riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi le definizioni tecniche di cui ai successivi commi del presente articolo.
2. Costituisce "**complesso edilizio**" l'insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.
3. Costituisce "**edificio**" o "**fabbricato**" la costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune. Salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 124,

comma 2, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie convenzionale complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Scc) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.

4. Costituisce **“unità immobiliare”** l'insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.
5. Costituisce **“organismo edilizio”** il complesso edilizio, o l'edificio, ovvero l'unità immobiliare, come rispettivamente definiti ai precedenti commi 2, 3 e 4, interessati dall'intervento urbanistico-edilizio o dal mutamento della destinazione d'uso.
6. Costituisce **“involucro edilizio”** la figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interratae, di qualsiasi destinazione e consistenza. Esso è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato. Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:
 - a) le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;
 - b) i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
 - c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;
 - d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
 - e) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
 - f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto morfotipologico e strutturale.
7. Costituisce **“sagoma”** la figura solida di involucro che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interratae. Essa è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio. Non concorrono alla determinazione della sagoma:
 - a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio, e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interratae, non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;
 - b) i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
 - c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale;
 - d) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
 - e) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
 - f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto morfotipologico e strutturale.
8. Non rilevano ai fini della determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma, di cui ai precedenti commi 6 e 7:
 - a) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

- b) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
9. Costituisce "**lotto urbanistico di riferimento**", la porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali. Esso comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio, i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo. Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali: la destinazione dei suoli definita dai vigenti strumenti e atti comunali; per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia; per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.
10. Costituisce "**area di sedime**" di un edificio l'impronta a terra della sagoma del medesimo, come definita al comma 7 del presente articolo. Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale. Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:
- a) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
 - b) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
 - c) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto morfotipologico e strutturale.
11. Non costituiscono modifiche della sagoma, come definita al comma 7 del presente articolo, le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita.
12. Per "**dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale**" si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le vigenti norme statali o regionali. La misura minima di tali dotazioni è definita dall'articolo 41 sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.
13. Per "**dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione**" si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate dalla 'disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n° 1 (Norme per il governo del territorio). La misura minima di tali dotazioni è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alla superficie di vendita o di somministrazione (Sv) dei singoli esercizi, ovvero, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.
14. Per "**dotazioni di parcheggio pubblico**" si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del regolamento urbanistico, ovvero, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti. La misura minima di tali dotazioni è definita dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

15. Costituisce “**incremento del carico urbanistico**” l'aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico. Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:
- a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, ovvero addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle vigenti norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'articolo E2 del presente regolamento, ovvero reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione, come definite ai precedenti commi 12 e 13;
 - b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, senza contestuale mutamento della destinazione d'uso;
 - c) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
 - d) incremento della superficie di vendita o di somministrazione (Sv) di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti.

SEZIONE F
NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. F1 Edifici esistenti

1. Per tutti i fini del presente Regolamento si considerano come "edifici esistenti" quelli che alla data di entrata in vigore del Regolamento medesimo risultino esistenti, in corso di costruzione o per i quali sia già stata rilasciato il P.D.C., nonché, quelli legittimati in forza di istanza di sanatoria ex art. 31 della L. 47/1985, art. 39 della L.724/1994, e infine, legittimati ex-lege 30 Settembre 2003 n°326.
2. Gli edifici di nuova costruzione (e cioè tutti gli edifici realizzati in forza di concessione edilizia rilasciata posteriormente all'entrata in vigore del presente R.E.) mantengono detta loro qualificazione anche quando ultimati da tempo, continuando a valere per i medesimi le norme che il presente Regolamento e il R.U. prescrivono per le nuove edificazioni.

Art. F2 Edifici di nuova costruzione ed interventi sui medesimi

1. Gli edifici di nuova costruzione, siano essi realizzati a seguito di P.U.A. che su lotti nei quali è ammesso l'intervento edilizio diretto, devono rispettare integralmente gli indici e parametri urbanistici previsti dal R.U., calcolati come indicato nella Sez. E.
2. Sugli edifici di nuova costruzione, una volta ultimati, sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ammessi dalla norme del R.U. e da specifiche normative regionali eventualmente recepite dallo stesso.

Art. F3 Interventi sugli edifici esistenti

1. Negli edifici e zone nelle quali il R.U. ammetta un incremento percentuale dei parametri urbanistico-edilizi definiti alla Sez. E del presente R.E., tale incremento si applica, una ed una sola volta;
2. La destinazione d'uso da considerare sarà quella risultante dall'ultimo atto abilitante (licenza o concessione o autorizzazione edilizia) rilasciato dal Comune oppure da concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 o L. 724/94 o L. 326/03 In assenza di specifico atto probante si farà riferimento alla classificazione storica catastale dei fabbricati. Gli eventuali mutamenti di destinazione eseguiti senza opere (e quindi senza apposito atto abilitante) sono del tutto irrilevanti per i fini di cui trattasi e pertanto si prescinde dai medesimi.
3. Ai fini del calcolo del volume esistente non si computano le superfici dei locali o manufatti, o delle porzioni dei medesimi, che abbiano altezza media inferiore a ml. 1,80.

Art. F4 Distanze tra fabbricati, strade, confini di proprietà, limiti di zona

1. Ai fini del rispetto delle distanze prescritte nelle norme contenute negli atti di governo del territorio, si definisce "distanza" il segmento minimo congiungente il fabbricato con l'elemento rispetto al quale deve essere svolta la verifica, quale principalmente: i confini di proprietà, le strade pubbliche o di uso pubblico, i fabbricati circostanti e i limiti di zona;
2. La misurazione viene effettuata tenendo conto anche di tutti gli elementi a sbalzo del fabbricato, posti a qualunque altezza e che sporgano dalla sagoma per una misura superiore a m. 1,5, con la sola esclusione dei ballatoi posti al piano terra dei fabbricati purché non eccedenti l'altezza di cm 50, nonché di quanto previsto dalle norme sull'edilizia sostenibile in materia di fonti rinnovabili e contenimento energetico;

Art. F5 - Distanze minime tra edifici

1. Per distanza tra edifici si intende il minimo segmento congiungente le pareti frontistanti di due fabbricati quando tali pareti siano rilevanti ai fini della determinazione di detta distanza, in funzione della loro finestratura e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, secondo quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 e dal presente Regolamento.

2. Le distanze tra gli edifici sono fissate dal Regolamento Urbanistico, fatte salve le eventuali maggiori distanze prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica;
3. La distanza minima si ritiene rispettata quando, costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima, non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestate) dell'edificio frontistante.
4. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti, e distanze tra pareti dello stesso edificio;
5. In caso di addizioni volumetriche, le norme si applicano per la parte ampliata. Negli interventi di ristrutturazione mediante sostituzione edilizia che comportino variazioni planivolumetriche dell'edificio, l'obbligo del rispetto della distanza è limitato alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario comprese le eventuali sopraelevazioni;
6. È possibile derogare nel caso di chiostrine o corti interne, con il lato minore non inferiore a ml. 4,00 quando vi si affaccino esclusivamente servizi igienici, disimpegni, scale e corridoi;
7. Per i fabbricati destinati a funzioni accessorie rispetto all'edificio principale, è consentito derogare dalle distanze dai confini e fabbricati, purchè l'altezza utile interna (ricavata come media nel caso di solai di copertura non orizzontali) sia inferiore a ml. 2,40 e l'altezza nel punto più alto della copertura non ecceda ml. 3,00.

art. F6 Pareti finestrate e non finestrate

1. Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.
2. Non costituiscono invece pareti finestrate:
 - a) le pareti prive di aperture;
 - b) le pareti che presentino solo porte o finestre a servizio di vani scala, per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta;
 - c) i tratti di parete privi di finestrate posti ad una distanza, misurata in orizzontale, superiore a mt. 3,00 dallo stipite della finestra più prossima, anche se non complanari alla finestra stessa;
 - d) i tratti di parete privi di sottostanti finestre, a partire da mt. 3,00 dal davanzale delle finestre medesime;
 - e) le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili, quando dette aperture siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali, e che pertanto potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia; fermo restando che dette aperture, a prescindere dalle loro caratteristiche, debbono essere espressamente qualificate nei grafici di progetto come luci, ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile.

art. F7 Distanze dal confine

1. Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà. Tale lunghezza si misura costruendo una linea che dal punto più sporgente del fabbricato si congiunge perpendicolarmente alla linea di confine.
2. Finalità ultima delle prescrizioni in materia di distanza dai confini è quella di garantire un assetto edilizio tale da consentire l'attuale e futuro rispetto delle norme in materia di distanza tra gli edifici, ripartendone equamente l'onere tra i due proprietari confinanti.
3. In assenza di specifiche prescrizioni nelle norme o negli elaborati di R.U., la distanza dai confini di proprietà dovrà essere non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici di cui al precedente art. F5;
4. In caso di addizioni volumetriche, le norme si applicano per la parte ampliata. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, l'obbligo del rispetto della distanza è limitato alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario.
5. può essere ammessa, in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta, a condizione che l'altro proprietario si impegni ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici. In tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione

essenziale per l'approvazione del progetto e dovrà risultare o da specifica convenzione con allegato apposito elaborato.

6. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine medesimo previo accordo tra i proprietari confinanti.
7. Ai fini del presente Regolamento e delle norme del R.U., detto accordo si intende sempre sussistente, anche in assenza di atti formali tra le parti, nel caso di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.);

Art. F8 - Distanze dalle strade

1. I valori della distanza minima degli edifici dalle strade sono precisati, per le singole zone e sotto-zone, dalle norme di R.U..
2. Anche in assenza di specifiche prescrizioni delle norme di R.U., la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del Codice della strada.
3. la distanza deve essere verificata rispetto al ciglio stradale come definito dal Codice della Strada. Qualora nell'ambito di tessuti esistenti sia riscontrabile un allineamento prevalente è consentito, in deroga a quanto sopra e nel rispetto di quanto previsto negli atti di governo del territorio, il mantenimento del suddetto allineamento, anche in caso di sopraelevazioni.
4. In caso di addizioni volumetriche, le norme si applicano per la parte ampliata. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, l'obbligo del rispetto della distanza è limitato alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario, fatta salva la deroga previste nel comma precedente..
5. Ogni qualvolta il R.U. preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di R.U.

art. F9 Rischio idraulico

1. Le prescrizioni di carattere nazionale, regionale, o derivanti da provvedimenti dell'Autorità di bacino dei fiumi Tevere e Ombrone, operano direttamente sugli interventi edilizi, senza necessità che le stesse siano recepite dal presente Regolamento.
2. Le prescrizioni ed i vincoli di cui al primo comma si applicano anche ai provvedimenti in sanatoria previsti dagli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e art. 140 della L.R.1/2005. Dette prescrizioni e vincoli non si applicano, invece, alle istanze di condono edilizio ai sensi del Capo IV della L. 47/1985 e della L. 724/1994, salvo che le stesse non determinino un vincolo di inedificabilità assoluta, nel qual caso diviene applicabile l'art. 33 della L.47/1985.

art. F10 Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

3. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili sono soggetti alle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 4 comma 10 della Delibera del Consiglio Regionale 21 giugno 1994 n. 230. esuccessive modificazioni
4. Le suddette disposizioni, si applicano anche nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica che interessino aree od edifici che già presentino superficie permeabile inferiore a quella prescritta. In tali casi la superficie permeabile dovrà essere incrementata sino al raggiungimento di detta misura minima.
5. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, ove sia necessario o opportuno realizzare superfici a parcheggio impermeabili ai fini di evitare la percolazione in falda degli olii dispersi dalle autovetture, sarà possibile verificare il rispetto dei parametri relativi alla superficie drenante mediante sistemi di subirrigazione che, pur in presenza di manti superficiali impermeabili, garantiscano, attraverso un adeguato sistema di raccolta e depurazione delle acque pluviali, una reirrigazione diffusa del substrato in misura non inferiore a quella richiesta dalla D.C.R. 230/94.

SEZIONE G
ELEMENTI COSTITUTIVI O DI CORREDO DELLE COSTRUZIONI
OPERE PRIVE DI RILEVANZA URBANISTICA

Con le modificazioni apportate dalla D.C. n° 8 del 09/03/2012

Art. G1 - Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

1. Salve le ulteriori articolazioni e specificazioni del presente Regolamento, costituiscono elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni gli elementi definiti ai successivi commi del presente articolo.
2. Per **“abbaino”** si intende il volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico sanitari di locali e spazi sottotetto. Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed areazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.
3. Per **“balcone”** si intende una struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti
4. Per **“ballatoio”** si intende lo spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime, munito di ringhiera o parapetto ovvero provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio, come definita al comma 7 dell'articolo E30. Se provvisto di tamponamenti esterni il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio di cui al comma 6 del medesimo articolo.
5. Per **“bow-window”** si intende la porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.
6. Per **“cantine” o “scantinati”** si intendono locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.
7. Per **“copertura”** si intende la delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. Essa è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno di copertura, ed assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica ovvero in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale. Ai fini del regolamento di attuazione dell'articolo 82, comma 16, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), approvato con D.P.G.R. 23 novembre 2005, n. 62/R, recante le istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, si assume la definizione di “copertura” ivi contenuta.
8. Per **“intercapedini”** si intendono spazi a configurazione orizzontale o verticale, delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, ovvero esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti. L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione. Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.
9. Per **“intradosso”** si intende il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, ovvero, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, il piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80. Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.
10. Per **“loggia” o “portico”** si intende uno spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile all'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno

la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera. Le logge o portici, seppure esterne all'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.

11. Per "**parti condominiali o di uso comune**" si intendono locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali porticati privati, androni d'ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, choistrine, cortili interni;
12. Per "**pensilina**" si intende una struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
13. Per "**piano o locale fuori terra**" si intende il piano, o il locale, il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.
14. Per "**piano o locale interrato**" si intende il piano, o il locale, il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio. In caso di manufatti isolati, ovvero di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime di un edificio soprastante, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio soprastante.
15. Per "**piano o locale seminterrato o parzialmente interrato**" si intende il piano, o il locale, posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali di cui ai precedenti commi 13 e 14. Si considerano **prevalentemente interrati** i piani o i locali la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.
16. Per "**piano sottotetto**" si intende il piano posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, ovvero per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti. Costituiscono intercapedini, ai sensi del precedente comma 8, i sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica.
17. Per "**porticato**" si intende uno spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, ovvero pubblico o asservito ad uso pubblico. Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi. Il porticato, seppur esterno all'involucro edilizio, come definito al comma 6 dell'articolo E30, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.
18. Per "**serra solare**" si intende l'elemento di architettura bioclimatica, dai caratteri obiettivamente distinti dalla veranda di cui al comma 21, costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando, nella stagione invernale, il riscaldamento degli edifici. La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e possibilmente schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale. La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.
19. Per "**soppalco**" si intende la struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Sua), ovvero di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.
20. Per "**terrazza**" si intende un ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente

accessibile da un' unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune. Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio la terrazza assume la denominazione di lastrico solare.

21. Per **“tettoia”** si intende una costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, ovvero alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:

- a) libera su tutti i lati;
- b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.

La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.

22. Per **“veranda”** si intende il locale o lo spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone, sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda, una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa. L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.

23. Per **“volumi tecnici”** si intendono i manufatti finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle vigenti norme in materia di sicurezza. Hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e sono generalmente esterni all'involucro edilizio di riferimento. I volumi tecnici possono essere parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, ovvero posti al di sopra della copertura dell'edificio. A titolo esemplificativo sono da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive. Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento, di cui ai commi 6 e 7 dell'articolo E30, solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto morfotipologico o strutturale.

Art. G2 - Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

1. Salvo il rispetto delle disposizioni richiamate al successivo comma 3, sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia le opere, gli interventi e i manufatti di seguito esemplificativamente indicati, in quanto non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, ovvero in ragione della temporaneità di installazione:

- a) i pergolati, limitatamente alle strutture leggere a sviluppo lineare, variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche. Per tali manufatti valgono le prescrizioni di cui all'art. O19 del presente R.E.;
- b) i gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie, destinate ad uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto. Per tali manufatti valgono le prescrizioni di cui all'art. O19 del presente R.E.;
- c) gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili. Per tali manufatti valgono le prescrizioni di cui all'art. O19 del presente R.E.;

- d) le pavimentazioni esterne costituite da elementi accostati e semplicemente appoggiati sul terreno, prive di giunti stuccati o cementati;
- e) le installazioni stagionali poste a corredo di pubblici esercizi o attività turistico-ricettive, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, tende ombreggianti o altri elementi non rigidi di copertura. Sono da ritenersi prive di rilevanza urbanistico-edilizia solo le installazioni aventi obiettivo carattere temporaneo, con durata non superiore a 180 giorni nell'anno solare, contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, e comunque prive di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli;
- f) l'occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, con durata non superiore a 180 giorni nell'anno solare;
- g) i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo. Per tali manufatti valgono le prescrizioni di cui all'art. O19 del presente R.E.;
- h) le coperture pressostatiche stagionali per lo svolgimento di attività sportive o ricreative al coperto, purché mantenute in opera per periodi di tempo non superiori a 180 giorni nell'anno solare;
- i) le coperture retrattili a servizio delle attività produttive, mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
- j) i pannelli solari termici o fotovoltaici per uso domestico autonomo, ove collocati a terra nel resede di pertinenza dell'edificio;
- k) i pozzi per approvvigionamento idrico autonomo, limitatamente alle opere di perforazione del terreno e di captazione da falda, escluse le eventuali opere in muratura in soprasuolo. Per tali manufatti si rimanda ad apposito Regolamento Comunale;
- l) le insegne di esercizio di attività commerciali, produttive, turistico-ricettive, pubblici esercizi e simili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione. Per tali manufatti si rimanda all'apposito Regolamento Comunale
- m) i cartelloni pubblicitari, i segnali e cartelli indicatori di attività private, nonché gli altri mezzi pubblicitari consimili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione. Per tali manufatti si rimanda all'apposito Regolamento Comunale
- n) l'installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
- o) le parabole satellitari condominiali e gli impianti esterni centralizzati di climatizzazione, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
- p) la collocazione di apparecchi per telefonia mobile su pali o altri sostegni preesistenti aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia;
- q) le tende da sole retrattili collocate sulle facciate degli edifici, purché prive di montanti verticali di sostegno;
- r) l'installazione di serramenti esterni quali persiane, inferriate, serrande e simili;
- s) le staccionate in legno e le recinzioni realizzate in rete a maglia sciolta e pali in legno o metallo semplicemente infissi al suolo senza opere murarie, conformi al disposto di cui all'art. O20 del presente R.E. ;
- t) le opere funerarie collocate all'interno delle aree cimiteriali, quali lapidi, cippi, elementi scultorei, monumenti funebri;
- u) le strutture temporanee per manifestazioni, concerti, spettacoli viaggianti, eventi sportivi, fiere, sagre e simili, purché mantenute per il solo periodo di svolgimento della manifestazione, comunque non superiore 120 giorni, comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio delle strutture, con esclusione di qualsiasi intervento avente carattere permanente o durevole;
- v) le strutture temporanee di supporto a prospezioni geognostiche o al monitoraggio ambientale;
- w) gli elementi amovibili volti a limitare o regolare l'accessibilità carrabile o pedonale a spazi di proprietà privata, quali sbarre, paracarri, fioriere, separatori, dissuasori e simili;
- x) l'installazione di espositori, bacheche, supporti informativi e simili, nonché di apparecchi per servizi bancomat o per vendita automatizzata;

- y) le serre temporanee e le serre con copertura stagionale con altezza inferiore ad un metro, non soggette a titolo abilitativo né ad obbligo di comunicazione al comune ai sensi delle vigenti norme regionali;
 - z) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui al comma 1, lettere c) e d), ed al comma 2, lettere b) e d), articolo 6, d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, ed al comma 1, lettera c) e d), ed al comma 2 lettera b), articolo 80, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), nonché ogni altra opera, intervento o manufatto equiparabile per entità e caratteristiche obiettive alle fattispecie elencate nel presente comma.
2. Le opere, interventi e manufatti di cui al comma 1 non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi di cui alle Sezioni E del presente Regolamento.
 3. Oltre alle fattispecie esemplificativamente enumerate al comma 1, costituenti opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, sono eseguite senza alcun titolo abilitativo le attività di natura edilizia di cui al comma 1, lettere a) e b), ed al comma 2, lettere a), c) ed e), articolo 6, d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, nonché al comma 1, lettere a) e b), al comma 2, lettere a) e c), articolo 80, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).
 4. E' comunque prescritto:
 - a) il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per le opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;
 - b) il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo;
 - c) il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali riferite alle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo.

Art. G3 - Tolleranze di costruzione

1. Per tolleranze di costruzione si intendono le modeste imperfezioni di carattere esecutivo rispetto alle misure nominali dell'ingombro esterno dell'edificio previste dal progetto allegato al titolo o atto abilitativo comunque denominato. Tali imperfezioni possono ritenersi prive di rilevanza, ove riconducibili ai discostamenti indicati dal presente articolo, ai fini delle verifiche di conformità delle opere ed interventi.
2. Le imperfezioni di carattere esecutivo rispetto alle misure nominali degli ingombri esterni degli edifici previste da progetti allegati a titoli o atti abilitativi comunque denominati antecedenti al 17 marzo 1985 non assumono rilevanza ove contenute entro i seguenti limiti dimensionali:
 - a) 4% in incremento o decremento per i primi ml 2,00 misurati in orizzontale;
 - b) 3% in incremento o decremento per i successivi ml 4,00 misurati in orizzontale;
 - c) 1,5% in incremento o decremento per i successivi ml 6,00 misurati in orizzontale;
 - d) 1% in incremento o decremento per i successivi ml 20,00 misurati in orizzontale;
 - e) 0,5% in ulteriore incremento o decremento per le parti eccedenti ml 32,00 misurati in orizzontale;
 - f) 2% in incremento o decremento per le misure in verticale.
3. Le imperfezioni di carattere esecutivo rispetto alle misure nominali degli ingombri esterni degli edifici previste da progetti allegati a titoli o atti abilitativi comunque denominati posteriori al 17 marzo 1985 non assumono rilevanza ove contenute entro i seguenti limiti dimensionali:
 - a) 2,5% in incremento o decremento per i primi ml 2,00 misurati in orizzontale;
 - b) 1% in incremento o decremento per i successivi ml 4,00 misurati in orizzontale;
 - c) 0,5% in incremento o decremento per i successivi ml 6,00 misurati in orizzontale;
 - d) 0,2% in incremento o decremento per i successivi ml 20,00 misurati in orizzontale;
 - e) 0,1% in ulteriore incremento o decremento per le parti eccedenti ml 32,00 misurati in orizzontale;
 - f) 2% in incremento o decremento per i primi ml 3,00 misurati in verticale;
 - g) 1% in incremento o decremento per i successivi ml 6,00 misurati in verticale;
 - h) 0,5% in incremento o decremento per i successivi ml 12,00 misurati in verticale;
 - i) 0,25% in ulteriore incremento o decremento per le parti eccedenti ml 21,00 misurati in verticale.

4. Le imperfezioni relative alle altezze interne nette (Hin) dei singoli vani ed alle altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario non assumono rilevanza ove contenute entro il limite di soli cm 2 in incremento o decremento, qualunque sia l'altezza prescritta.
5. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura nel progetto allegato al titolo o atto abilitativo, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, le tolleranze di costruzione sono calcolate con riferimento alla lettura rilevata sul supporto cartaceo nella scala più dettagliata tra quelle disponibili, tenuto conto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.
6. Le difformità dai titoli o atti abilitativi non riconducibili alle tolleranze di costruzione di cui al presente articolo, e comunque le difformità eccedenti i limiti dimensionali specificati ai precedenti commi 2, 3 e 4, sono soggette per l'intero alle sanzioni previste dalla legge per le violazioni urbanistico-edilizie.
7. Fermo il rispetto dei minimi inderogabili prescritti dal codice civile, dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, dal d.m. 1 aprile 1968, n. 1404, nonché dalle eventuali fonti integrative locali, le tolleranze di costruzione di cui al presente articolo si applicano anche alle distanze dai confini ed alle distanze tra fabbricati, ove specificate negli elaborati progettuali.

SEZIONE H

SPAZI PER PARCHEGGI PRIVATI

art. H1 Parcheggi privati : norme generali

1. Nel caso di interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, frazionamenti immobiliari (con riferimento a tutte le unità risultanti) e mutamenti di destinazione d'uso in residenziale, fatta salva l'applicazione delle norme del R.U., in materia di dotazione minima di spazi a parcheggio, dovranno essere comunque garantiti almeno un posto auto esterno, per ogni unità immobiliare residenziale e per ogni attività direzionale, artigianale, industriale, commerciale e turistico-ricettivo, ivi compresi agriturismo e attività ricettiva extra-alberghiera. Tale posto auto dovrà avere dimensioni non inferiori a ml 2,50x 5,00;
2. L'eliminazione di posti auto esterni esistenti, ove consentita dagli strumenti urbanistici, è ammissibile a condizione che sia possibile reperire nuovi spazi con uguale destinazione migliorandone le dimensioni e la funzionalità;
3. La trasformazione delle autorimesse esistenti in locali di diversa destinazione d'uso, è ammissibile a condizione che venga individuata eguale superficie in altri locali ovvero in spazi esterni di pertinenza, da destinare a posti auto all'aperto. Tali nuovi spazi devono essere vincolati all'uso mediante atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, che ne stabilisca la natura di accessorio non più separabile dalla unità immobiliare di riferimento;
4. Tutte le soluzioni progettuali inerenti i posti auto, dovranno dimostrarne l'accessibilità e la fruibilità; a tale scopo, nella progettazione e nella realizzazione delle strade e delle aree a parcheggio private devono essere adottati i seguenti criteri:
 - a) delimitare, attraverso l'uso differenziato di materiali, le aree a parcheggio al fine di evitare sconfinamenti a danno delle aree verdi e delle alberature;
 - b) prevedere la messa a dimora di specie autoctone e/o naturalizzate che garantiscano una buona ombreggiatura dei posti auto;
 - c) prevedere la schermatura delle aree a parcheggio tramite la messa a dimora di alberi e piante arbustive autoctone e/o caratteristiche della zona, finalizzate a un inserimento compatibile con i caratteri del contesto urbano o paesaggistico in cui si collocano.

art. H2 Schermatura di posti auto all'aperto

1. Sono ammesse coperture dei posti auto con tettoie, pensiline, grigliati e simili, a condizione che si rispettino integralmente le seguenti condizioni:
 - a) i parcheggi e le relative strutture di schermatura devono essere collocati all'interno delle aree di pertinenza e non devono essere adibite ad altra funzione che il parcheggio ed il riparo degli automezzi ;
 - b) le strutture debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio. Dovranno inoltre essere adottate soluzioni progettuali, materiali e tecniche costruttive, idonee a favorirne un corretto inserimento nell'ambiente circostante, evitando che tali manufatti rappresentino elemento predominante rispetto all'edificio principale di cui sono pertinenza. A tale proposito dovranno essere obbligatoriamente collocati in posizione defilata rispetto al prospetto principale degli edifici e opportunamente schermati in modo da mitigarne la loro visibilità dalla viabilità pubblica. Deve essere privilegiata la realizzazione di pergolati ombreggianti che permettano la copertura a verde del posto macchina, ovvero di tettoie di copertura, realizzate in materiale leggero che bene si armonizzino con il contesto.
 - c) Tali manufatti dovranno essere sorretti da elementi strutturali aventi sezioni il più possibile puntiformi, in ferro o legno, con altezza nel punto più alto della copertura, inferiore a m 3,00. Dove consentito, la tettoia potrà essere costituita da pannelli fotovoltaici, avendo cura di disporre gli elementi dell'impianto complanari, ed integrati alla falda di copertura.
 - d) i singoli posti auto non devono essere delimitati da murature, se non già esistenti, o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi;
 - e) la profondità della schermatura deve essere limitata a quella effettivamente

- necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di mt.6,00;
- f) la struttura dovrà comunque garantire il mantenimento delle superfici minime permeabili previste dalla normativa vigente.
 - g) la superficie della copertura misurata in proiezione orizzontale, non dovrà mai eccedere un decimo della superficie complessiva dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio cui è asservita

art. H3 Passi carrai e accessi

1. L'accesso ai veicoli agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrai; ove la costruzione fronteggi più strade, l'accesso andrà posto di regola su quella a minor traffico.
2. Gli accessi carrabili ai singoli lotti, nel rispetto delle norme del Codice della Strada, dovranno essere concepiti in funzione della dimensione e tipologia dell'insediamento assicurando soddisfacenti condizioni di visibilità e sicurezza. Gli innesti con la viabilità pubblica, da eseguirsi di norma in piano, dovranno assicurare lo scambio agevole ed le condizioni di sicurezza dei veicoli in ingresso ed in uscita.
3. E' ammessa, a cura e spese dell'interessato e su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, l'apertura di passi carrai nel cordolo del marciapiede alle seguenti condizioni:
 - a) nelle zone residenziali la larghezza del passo carraio non sia superiore a ml 5,00;
 - b) la distanza da un altro passo carraio o da eventuali incroci della viabilità dovrà essere valutata di volta in volta dal competente Ufficio di Polizia Municipale, in relazione ai requisiti di sicurezza stradale e di conformità al Codice della strada .
 - c) il cancello d'ingresso dovrà di norma essere arretrato rispetto alla recinzione esterna.

SEZIONE I

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

art. I 1 Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche

1. Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.
2. Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonchè per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
3. Tutte le nuove attività, sia pubbliche che private, aperte al pubblico devono essere svolte in immobili che permettano la loro fruizione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee, secondo le norme e prescrizioni elencate nel successivo art. I2 Detta disposizione si applica anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.

art. I 2 Norme di riferimento e prescrizioni tecniche

1. Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e più in particolare :
 - a) per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici : D.P.R. nr. 503 del 24.07.1996.
 - b) per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: Legge 9 gennaio 1989 nr. 13 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.06.1989 nr. 236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche così come previsto dall'art. 12 del decreto stesso.
 - c) impianti e attrezzature per l'esercizio di attività motorio/ricreative: L.R. 08.10.1992 nr.49 e Del. C.R. 03.11.1993 nr. 417:
 - d) per tutti gli edifici: L.R. 09.09.1991 nr. 47 e le norme tecniche che saranno emanate dal Consiglio Regionale secondo quanto previsto dall'art. 13 della legge.
 - e) per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art. 24 della L. 05.02.1992 nr. 104.
 - f) per gli edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi le disposizioni applicative riportate nell'allegato D del presente Regolamento
2. Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime.
3. Il presente Regolamento fornisce inoltre ulteriori indicazioni e prescrizioni, direttamente discendenti da quelle generali soprarichiamate ed integrative delle medesime, al fine di agevolarne ed uniformarne l'applicazione

art. I 3 Interventi soggetti

1. Le norme indicate al precedente art. I2 trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano :
 - a) negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;
 - b) negli altri edifici solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, anche quando parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;
 - c) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche

per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L. 13/89.
E' fatto salvo quanto disposto nei precedenti art. 12 comma 3 ed 12 comma 1 lett. (f).

art. 14 Documentazione ed elaborati tecnici

1. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.
2. In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento, devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.
3. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

art. 15 Soluzioni tecniche alternative

1. Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui al precedente comma 14.
2. Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.

art. 16 Dichiarazione di conformità

1. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art. 1 comma 4 della L. 13/89.
2. Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 15, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

art. 17 Prescrizioni e deroghe

1. Le autorizzazioni e le concessioni edilizie non possono essere rilasciate in mancanza della prescritta conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Ove necessario, ai sensi dell'art. 5 comma 4 della L.R. 47/91, in sede di rilascio delle autorizzazioni o concessioni edilizie, il soggetto di cui al comma B2 impartisce le prescrizioni tecniche eventualmente necessarie a conseguire detta conformità.
3. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui alla L. 1089/39, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 comma 2 della legge 5 febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere provvisorie, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente. Analoga possibilità è ammessa per gli edifici notificati ai sensi della L. 1497/39 nonché per gli immobili classificati dal R.U. nelle classi I, II e III.
4. Le prescrizioni delle norme di cui all'art. 12 sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo re-

stando quanto disposto dall'art. 1 comma 3 della L. 13/89, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

6. Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse dal soggetto di cui all'art. B2 in sede di rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia.

SEZIONE J

REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

Art. J1 – Principi generali

1. Tutti gli immobili, devono rispondere ai requisiti tecnici di cui al presente titolo, prescindendo dalle specifiche qualità e modalità di esercizio delle attività ivi insediate o insediabili;
2. Le varie componenti dell'opera dovranno contribuire al raggiungimento dei requisiti di funzionalità, qualità edilizia, igiene e sicurezza. Il soddisfacimento di detti requisiti è condizione necessaria per l'ammissibilità dell'intervento;
3. Nel caso di interventi edilizi sull'edificato esistente, anche limitati a porzioni degli immobili ovvero a singole componenti funzionali o impiantistiche, dovranno essere previste le relative opere di adeguamento alle presenti disposizioni;
4. La disposizione di cui al comma precedente può essere derogata in caso di oggettiva comprovata impossibilità e purché non siano peggiorati i livelli di prestazione esistenti.

Art. J2 – Idoneità di suolo e sottosuolo

1. Le attività comportanti interazioni significative in termini meccanici, fisici e chimici con il terreno sono precedute da valutazioni preventive degli effetti indotti dall'opera in progetto, con indicazione delle eventuali misure di mitigazione degli effetti indesiderati, fermi restando gli accertamenti geologico-geotecnici prescritti dalle vigenti normative;
2. Prima di realizzare opere di qualsiasi natura su terreni che siano stati interessati da attività artigianali o industriali, dal deposito di materiali, prodotti, residui di lavorazioni, rifiuti o materiali insalubri, il sito interessato deve essere bonificato secondo le norme vigenti in materia;
3. È necessario procedere preventivamente alla messa in sicurezza idraulica dell'area nel caso il terreno sia soggetto all'invasione di acque superficiali o acque sotterranee causate dall'elevazione della falda.

Art. J3 – Caratteristiche del lotto

1. I lotti edificabili, di primo impianto e non, derivanti da Piani Attuativi saranno di norma di forma regolare e provvisti di accesso carrabile diretto da strada pubblica o privata di onformazione e dimensioni adeguate. Il disegno dei lotti dovrà risultare congruente alla trama urbana del contesto, adeguandosi alle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti che dovranno essere implementate e valorizzate minimizzando quindi nuovi impegni di suolo e perseguendo obiettivi di reintegro della naturalità dei luoghi, di elevazione della qualità urbana e più in generale delle prestazioni complessive degli insediamenti;
2. I lotti sui quali insistono complessi edilizi interessati da interventi di restauro o ristrutturazione edilizia cui consegua un incremento di carico urbanistico, dovranno comunque essere migliorati in termini funzionali e prestazionali secondo le indicazioni di cui al precedente comma;
3. Le percorrenze e gli accessi pedonali dovranno essere ove possibile differenziati e totalmente indipendenti, anche in termini localizzativi, rispetto a quelle veicolari.

Art. J4 – Ubicazione, orientamento, quote altimetriche

1. La collocazione del fabbricato sul lotto di pertinenza dovrà risultare congruente con il disegno del tessuto urbano esistente, in particolare per quanto attiene gli allineamenti e le altimetrie; dovrà inoltre risultare congrua con la previsione degli spazi di parcheggio previsti all'interno del lotto che dovranno essere localizzati e organizzati in modo da evitare manovre di retromarcia da e verso gli spazi pubblici. Nel caso di posti auto realizzati ai margini della carreggiata su aree private ricavate dall'arretramento delle recinzioni dai fronti strada, la manovra dovrà avvenire preferibilmente entro la linea che delimita la banchina o, diversamente, solo in condizioni di piena visibilità;
2. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, l'orientamento e la conformazione dei fabbricati devono massimizzare lo sfruttamento della radiazione

solare in relazione all'uso delle fonti rinnovabili di energia;

3. Modifiche altimetriche del terreno dovranno evitare lo stillicidio di acque meteoriche sulla viabilità o su aree confinanti di altra proprietà;
4. Il piano del marciapiede del fabbricato non può essere sopraelevato in misura superiore a cm rispetto al piano di campagna o a cm 20 rispetto al marciapiede della sede stradale pubblica o cm. 35 rispetto al piano stradale sprovvisto di marciapiede.

Art. J5 – Requisiti minimi strutturali e impiantistici

1. Le fondazioni, le strutture in elevazione, l'involucro, gli orizzontamenti, la copertura e gli elementi di ripartizione interna devono assicurare solidità, durevolezza, salubrità, isolamento termico ed acustico. Non sono ammessi materiali o modalità costruttive che non rispettino detti criteri, quali a titolo esemplificativo i manufatti di cui all'art. 78 comma 1 lett. b) L.R. 1/05;
2. Gli impianti devono comprendere almeno quello idrico, elettrico, produzione d'acqua calda sanitaria e, per gli edifici residenziali, di riscaldamento;
3. Gli impianti idrici dovranno assicurare il risparmio dell'acqua potabile mediante sistemi di riduzione e regolazione della pressione e dispositivi di areazione del flusso. Ove le condizioni di esercizio della rete pubblica lo rendano necessario gli immobili dovranno dotarsi in forma singola o condominiale di impianto autoclave a gestione privata. Ogni unità immobiliare dovrà comunque essere provvista di un contatore; è fatto espresso divieto di derivarne nuove utenze non autorizzate;
4. Gli insediamenti artigianali e industriali che utilizzano acqua nel ciclo produttivo, dovranno essere provvisti di sistemi di depurazione delle acque reflue al fine di prevederne l'accumulo ed il riutilizzo per gli usi compatibili;
5. I nuovi insediamenti dovranno essere dotati di sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque meteoriche in conformità a quanto disposto dall' art. Q7, comma 4 del presente R.E.

Art. J6 – Collegamento alle reti tecnologiche

1. L'allaccio alle reti tecnologiche dovrà avvenire in stretta conformità a quanto prescritto dai regolamenti degli Enti Gestori dei relativi servizi. L'organizzazione dei lotti e la rete dei collettori che raccoglie l'utenza dovranno essere congruenti al fine di ottimizzare la distribuzione minimizzando i percorsi. Ove possibile le reti tecnologiche dovranno sviluppare tracciati paralleli seguendo la medesima percorrenza. Tutte le reti tecnologiche dovranno essere sviluppate di norma su aree pubbliche o destinate a diventare tali a seguito di obblighi convenzionali;
2. Le trasformazioni urbanistico edilizie potenzialmente incidenti sull'efficienza e la funzionalità dei servizi erogati, ovvero insistenti su ambiti caratterizzati da situazioni deficitarie e, in ogni caso, interessanti interventi di nuova edificazione, frazionamento e variazione della destinazione d'uso di superfici superiori a 300 mq, sono subordinate alla preventiva acquisizione di specifici pareri preventivi degli enti gestori. Per interventi riguardanti superfici inferiori, il parere può essere sostituito da certificazione del progettista;
3. Gli allacci provvisori a servizio dei fabbricati removibili, destinati ad attività temporanee, verranno rimossi integralmente al termine della attività. È vietato allacciare alle reti tecnologiche gli annessi rurali destinati alle attività agricole amatoriali;
4. La realizzazione delle opere di allaccio alle reti dei pubblici servizi è subordinata al rispetto di tutte le norme tecniche e procedurali vigenti in materia e alla specifica autorizzazione da ottenere da parte degli enti gestori, delle reti e, per quanto riguarda la manomissione del suolo pubblico, dall'ente proprietario del sedime interessato dai lavori.

Art. J7 – Requisiti minimi termici e acustici

1. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e certificati nel rispetto dei requisiti termici ed acustici previsti dalle norme vigenti. Più in generale qualsiasi intervento edilizio dovrà perseguire criteri di miglioramento delle prestazioni acustiche e termiche dell'edificio;
2. Per quanto attiene i requisiti acustici e termici dovrà essere evitata la sovrapposizione o l'adiacenza di locali, ovvero la collocazione di impianti o attrezzature, quando possono deriverne interferenze acustiche o termiche indesiderate (a titolo esemplificativo servizi igienici sovrastanti camere da letto, impianti rumorosi limitrofi a pareti o finestre di locali abitativi, vani ascensore). È fatta salva la possibilità di adottare adeguate e comprovate misure di isolamento dirette ad assicurare il rispetto delle normativa di settore;

3. L'isolamento in copertura mediante coibentazione dall'esterno non è ammesso qualora incida sui caratteri compositivi, in particolare la foggia e lo spessore delle gronde.

Art. J8 – Scarichi, emissioni

1. Gli scarichi delle acque nere e grigie devono essere convogliati obbligatoriamente entro canalizzazioni separate fino all'esterno dei fabbricati. In particolare ciascuna colonna di scarico dovrà essere provvista di sfiato sommitale e di sifone ispezionabile al piede con colonna di ventilazione separata, prolungata a tetto. Le acque grigie saranno sempre convogliate attraverso colonne separate dalle altre acque grigie ad un pozzetto degrassatore, prima di riunirle alla rete orizzontale;
2. Gli scarichi delle acque nere e grigie provenienti dai fabbricati ricadenti negli ambiti serviti dalla fognatura pubblica, devono obbligatoriamente confluire nella stessa con le modalità stabilite dall'ente gestore. In caso di assenza della fognatura o certificata impossibilità di allaccio alla fognatura pubblica, dovranno essere utilizzati i sistemi di chiarificazione, depurazione e smaltimento previsti dalle vigenti disposizioni statali e regionali;
3. Le acque meteoriche devono essere opportunamente canalizzate e convogliate secondo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia. È vietato lo sversamento diretto degli scarichi di acque meteoriche sulla pubblica via. In caso di assenza di collettore fognario gli scarichi dovranno essere immessi in modo da recare il minor disagio possibile alla circolazione di mezzi e pedoni;
4. I fumi e le emissioni gassose in genere, derivanti dalle attività svolte negli ambienti abitativi e non, devono essere convogliati all'esterno del fabbricato mediante idonee canalizzazioni adottando, ove necessario, sistemi di intercettazione e abbattimento dei residui indesiderati nel rispetto delle vigenti specifiche normative. È vietato convogliare nella medesima canalizzazione emissioni provenienti da bagni e cucine.

Art. J9 – Requisiti di sicurezza

1. Fermo restando il rispetto delle vigenti disposizioni di legge, la costruzione di nuovi edifici e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno rispondere ai requisiti contenuti nei commi seguenti;
2. Gli accessi pedonali e carrabili dovranno di norma essere collocati in condizioni di massima sicurezza e visibilità; a partire dalla pubblica via fino all'interno dei fabbricati seguiranno un profilo altimetrico ordinato e uniforme, con percorsi il più possibile complanari, privi di ostacoli e adeguatamente illuminati. Le rampe di accesso ai locali interrati non dovranno avere una pendenza superiore al 20% e una larghezza minima di 3,5 m, e terminare con una piattaforma di profondità pari ad almeno m 5;
3. È vietato installare cancelli ed infissi di porte e finestre poste al piano terreno degli edifici con apertura verso spazi pubblici, aperti al pubblico o comunque non esclusivi; le disposizioni in materia di sicurezza che prevedono l'apertura verso l'esterno degli infissi potranno essere soddisfatte unicamente mediante arretramento del vano di passaggio. Eccettuate le gronde, tutti gli elementi degli edifici, infissi compresi, non potranno aggettare su spazi pubblici o di uso pubblico in misura superiore a 12 cm.;
4. I percorsi esterni e i marciapiedi, devono essere pavimentati con materiali antiscivolo e antigelivi ed i dislivelli raccordati con scale o rampe nel rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Eventuali gradini singoli inseriti entro percorsi lineari dovranno essere resi visibili attraverso l'uso di materiali o cromatismi differenti. I parapetti ed i corrimano affacciati su dislivelli superiori a mt. 1,00 devono essere adeguatamente dimensionati in funzione della tipologia di utenza prevista;
5. Salvo disposizioni diverse degli strumenti urbanistici e delle normative di settore, ovvero comprovati motivi estetici, compositivi e strutturali, nelle unità immobiliari di nuova costituzione l'accesso agli immobili avverrà attraverso un vano di sezione non inferiore a cm. 80x210 per gli immobili residenziali e direzionali, a mt 2,20x 2,10 per le autorimesse e cm 110x 210 per le altre destinazioni d'uso;
6. Salvo particolari condizioni strutturali relative agli interventi di ristrutturazione, le scale dovranno avere sviluppo lineare, corretto rapporto tra alzata e pedata, nonché essere intervallate, ove possibile, da pianerottoli di sosta. Non è consentita la realizzazione di scale a comune, di tipologia a chiocciola o con gradini a ventaglio. Nelle scale comuni la pedata dovrà essere di almeno cm. 30. Le scale interne alle singole unità immobiliari che siano di collegamento tra i locali principali, potranno

essere anche di tipologia a chiocciola o con ventaglio, purchè sia garantita una pedata di profondità media pari ad almeno cm 28 e profondità minima di almeno cm 16. Per le scale con sviluppo lineare la pedata minima sarà di cm 28. In ogni caso la larghezza minima deve essere di cm. 90;

7. Il parapetto deve presentare le seguenti caratteristiche:
 - a. altezza minima rispetto al livello di calpestio più alto non inferiore a ml. 1,00;
 - b. realizzazione con elementi non scalabili, in particolare con riferimento all'utenza infantile;
 - c. disegno inattraversabile da una sfera di 10 cm di diametro;
 - d. dimensionamento strutturale adeguato alle sollecitazioni derivanti dallo specifico utilizzo;
8. Tutti gli elementi accessori e di corredo degli edifici o degli spazi esterni quali a titolo semplificativo comignoli, canne fumarie, pensiline, tende, gazebo, pergolati, insegne, devono essere dimensionati, costruiti e ancorati in modo da resistere alle sollecitazioni derivanti alle loro condizioni di esercizio nonché dagli eventi atmosferici, anche violenti;
9. Tutti gli edifici devono essere tenuti in piena efficienza, ivi comprese le parti impiantistiche, in modo da garantire la pubblica e privata incolumità. Con propria ordinanza contingibile ed urgente il Sindaco ordina il ripristino delle condizioni di sicurezza dei fabbricati.

Art. J10 – Misure di prevenzione - Requisiti di sicurezza delle coperture

1. Ai sensi dell'articolo 82, comma 16, della L.R. n. 1/2005, il presente R.E. recepisce integralmente quanto riportato nel Regolamento di attuazione di cui al D.P.G.R. 23-11-2005 n. 62/ avente per oggetto *“le istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza”*.
2. Si intendono automaticamente recepite le eventuali modifiche alla suddetta normativa regionale, che dovessero succedersi alla approvazione del presente R.E.

SEZIONE K

REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

art. K1 Alloggi inabitabili.

1. Un alloggio è da ritenersi inabitabile :
 - quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - quando è alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili);
 - quando manca di aeroilluminazione;
 - quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile.
2. Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento.

art. K 2 Classificazione dei locali di abitazione

1. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono come indicato nei seguenti commi.

art. K 3 Locali abitabili

1. Sono locali abitabili quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento perchè un vano possa essere adibito ad uno specifico uso abitativo.
2. I locali abitabili si distinguono in locali di abitazione permanente e locali di abitazione temporanea.
3. Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali :
 - a) camere da letto;
 - b) soggiorni e sale da pranzo;
 - c) cucine abitabili;
 - d) studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati
4. Sono locali di abitazione temporanea quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali :
 - a) spazi di cottura;
 - b) servizi igienici;
 - c) spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
 - d) dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

art. K 4 Locali non abitabili

1. Sono locali non abitabili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali abitabili e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali:
 - a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
 - b) cantine, ripostigli e simili.
2. Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorchè accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

art. K 5 Locali fuori terra, interrati e seminterrati

1. In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali di abitazione si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati.

2. Sono locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulti in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
3. Sono locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
4. Sono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti.

art. K 6 Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno

1. I locali di abitazione permanente o temporanea devono, di norma, essere del tipo fuori terra.
2. Possono essere adibiti ad abitazione permanente o temporanea i locali seminterrati che soddisfino a tutte le seguenti condizioni :
 - a) abbiano le parti contro terra protette da scannafosso aereato ed ispezionabile;
 - b) abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aereati;
 - c) abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml. 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
 - d) rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.

In difetto del requisito di cui alla precedente lettera "c", i locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni di abitazione temporanea ma non di abitazione permanente.
3. I locali interrati possono essere adibiti ad abitazione temporanea, con esclusione degli spazi di cottura, quando rispettino le prescrizioni di cui alle lettere "a", "b" e "d" del comma precedente. E' sempre vietato adibire i locali interrati ad abitazione permanente.
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti le disposizioni del presente articolo non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche prescritte ai commi precedenti in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di conseguire comunque un analogo grado di impermeabilità e secchezza degli ambienti, fermo restando che non possono comunque essere adibiti ad abitazione permanente locali interrati e che gli interventi non debbono in ogni caso comportare peggioramento igienico rispetto alla situazione in atto.

art. K 7 Illuminazione dei locali di abitazione

1. Requisiti illuminotecnici generali
 - a) Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di illuminazione.

art. K 8 Illuminazione dei locali di abitazione permanente

1. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta.
2. Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui illuminazione sia conseguita tramite finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).
3. Nel caso in cui la profondità del locale superi 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra (o la maggiore di esse nel caso di più finestre), la superficie finestrata deve essere aumentata di una quota pari ad 1/4 della superficie della porzione di locale posta oltre detta profondità. Non sono ammessi locali di abitazione permanente che presentino profondità oltre 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra. Le norme di cui al presente comma si applicano ai locali d'angolo ed ai locali con finestre contrapposte soltanto quando l'eccesso di profondità si riscontri nei confronti di tutte le finestre presenti.
4. Le finestrate dei locali di abitazione permanente devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano la schermatura e/o l'oscuramento.

art. K 9 Illuminazione dei locali di abitazione temporanea

1. Per i locali di abitazione temporanea non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è

ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

art. K10 Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti

1. Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.
2. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico - architettonico, tipologico e documentario, per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, fermo restando il limite di 1/12 della superficie del pavimento.

art. K11 Requisiti relativi all'aereazione

1. Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di areazione dei locali.
2. Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'aereazione dei singoli locali deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.
3. Ciascun alloggio dovrà essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale (e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo (e cioè mediante aperture ubicate su fronti ortogonali o comunque inclinati non meno di 45° l'uno rispetto all'altro). Il requisito si considera soddisfatto anche la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostrine.
4. Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano in caso di alloggi di superficie inferiore a mq. 40, i quali potranno pertanto essere areati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio.

art. K12 Areazione dei locali di abitazione permanente

1. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di areazione naturale e diretta.
2. Le finestre di detti locali debbono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari.
3. Le superfici finestrate apribili, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui areazione sia garantita da finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda)

art. K13 Areazione dei locali di abitazione temporanea

1. Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita l'aereazione dei locali di abitazione temporanea, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici ed a spazi di cottura. Per detti locali l'aereazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata.
2. Nel caso di areazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento.
3. Nel caso in cui il locale presenti finestrate insufficienti o ne sia del tutto privo, il locale deve essere dotato di adeguato impianto di areazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, assicurandone un ricambio :
4. non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
5. non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 12 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.
6. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante :
7. condotti di areazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione,
8. un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

art. K 14 Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti

1. Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.
2. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario, per i quali l'adeguamento delle superfici aeroilluminanti non è richiesto ogni qualvolta risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, fermo restando il limite di 1/12 della superficie del pavimento.
3. E' inoltre fatta eccezione per le modalità di ventilazione artificiale, non essendo richiesto che i condotti di aereazione sfocino sulla copertura ma essendo invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili e chiostrine di dimensioni regolamentari.

art. K 15 Altezza dei locali ad uso residenziale

1. Per altezza libera di un locale si intende l'altezza del medesimo misurata dal pavimento al soffitto (nel caso di solai) o al piano di imposta dell'orditura minuta (nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili). Nel caso di soffitti non piani (inclinati, curvi o comunque di forma irregolare) si assume la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza.

art. K16 Altezza dei locali di abitazione permanente

1. L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2,70.
2. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 2,00.
3. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,40. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,70 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.

art. K 17 Altezza dei locali di abitazione temporanea

1. L'altezza libera dei locali di abitazione temporanea non deve essere minore di ml. 2,40.
2. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80.
3. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,20. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,40 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.
4. Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per i soppalchi adibiti a locali di abitazione temporanea.

art. K18 Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti

1. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario, è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti. E' comunque ammessa l'altezza minima di ml 2,55 per locali di abitazione permanente e ml 2,40 per i locali di abitazione temporanea.
2. Negli stessi interventi è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta all'art. K22 ogni qualvolta l'unità sia dotata di almeno un altro servizio completamente conforme alle prescrizioni del presente Regolamento. In ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a ml. 2,00 e quella media non inferiore a ml. 2,20.

art. K 19 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali - Modalità di misura della superficie di un locale

1. Per superficie di un locale o di un alloggio si intende la superficie calpestabile del medesimo con altezza media non inferiore a quella minima ammessa per il locale interessato, al netto di pilastri, cassettature ed in genere di ogni opera muraria che riduca le dimensioni del vano.

art. K20 Dimensionamento degli alloggi

1. Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico.
2. I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti. E' però necessario che i medesimi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, siano comunque integralmente rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
3. A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.
4. Gli alloggi, di qualunque tipo (plurivani o monolocali) dovranno comunque avere le superfici abitabili minime imposte dal Regolamento Urbanistico (mq. 40,00 per le unità immobiliari situate nel centro abitato, e mq. 60,00 per le u.i. nel territorio aperto)
5. In tutti i tipi di alloggio, i vani da adibire ai servizi igienici devono in ogni caso, essere delimitati da pareti.

art. K21 Dimensionamento dei singoli vani

1. Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a di mq. 9, se per una persona, ed a mq. 14, se per due persone.
2. La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a mq. 9 ed essere dotata di propria finestratura. Quando la cucina non raggiunga detta superficie minima o non sia dotata di finestra propria, esse dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante un vano privo di infissi di superficie non inferiore a mq. 4,00. In tal caso la superficie finestrata (compresa quella della cucina se presente) dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aereo-illuminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.
3. Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno (e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo) non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermi restando quelli prescritti per il locale di soggiorno. Quando lo spazio di cottura sia posizionato in nicchie di profondità limitata a quella strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi ed arredi di cucina è consentito che la nicchia abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili, con un minimo assoluto di ml. 2,00.
4. E' inoltre ammesso realizzare spazi di cottura ubicati in locale autonomo, separato e distinto dal soggiorno, quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni :
 - la superficie del locale sia non inferiore a mq. 4,00 e non superiore a mq. 8,00;
 - siano garantite l'aereazione e l'illuminazione in misura non inferiore a quella prescritta agli artt. K9 e K13
 - il locale sia adibito alla sola funzione di cottura dei cibi e non anche di regolare consumazione dei medesimi.
5. La stanza di soggiorno non dovrà avere superficie inferiore a mq. 14. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di mq. 2,00.
6. Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9.

art. K22 Servizi igienici

1. La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da : vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.
2. Detta dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più locali, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici.
3. I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o dallo spazio di cottura. L'eventuale spazio di disimpegno non può avere superficie inferiore a mq. 1,20 e deve essere interamente delimitato da pareti.
4. I locali adibiti a servizio igienico non possono avere superficie inferiore a mq. 2,50 e larghezza inferiore a ml. 1,20. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare detti valori minimi sono riferiti al solo servizio igienico principale mentre per gli altri servizi i valori minimi di superficie e larghezza sono ridotti rispettivamente a mq. 1,20 ed a ml. 0,80.

art. K23 Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti

1. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione e comunque a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

art. K24 Soppalchi

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come soppalco il locale ricavato nell'altezza di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.
2. La formazione di soppalchi è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento.
3. I soppalchi che siano destinati ad abitazione permanente debbono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.
4. I soppalchi che siano destinati ad abitazione temporanea devono avere altezza minima non inferiore a ml. 2,00 ed altezza media non inferiore a ml. 2,20.
5. Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2,40.
6. I soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a ml. 0,90.
7. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.

SEZIONE L

REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO

art. L1 Classificazione dei luoghi di lavoro

1. I luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono in:
 - a) ambienti di lavorazione
 - b) ambienti di vendita
 - c) ambienti d'ufficio
 - d) ambienti di supporto
 - e) ambienti di servizio
 - f) ambienti non agibili
2. Sono ambienti di lavoro i locali in cui vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo di una azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di addetti della medesima.
3. Sono ambienti di vendita i locali in cui vengono svolte le attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di addetti dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati.
4. Sono ambienti di ufficio i locali chiusi in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, sia in maniera autonoma che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali :
 - a) uffici amministrativi e direzionali, studi professionali e simili
 - b) sale riunioni, sale di attesa, sale consultazione e simili;
5. Sono ambienti di supporto i locali chiusi adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività produttiva dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento alle esigenze degli addetti, quali :
 - a) refettori, mense ed altri locali aziendali di uso comune;
 - b) ambulatori, camere di medicazione e simili;
 - c) locali destinati al riposo degli addetti e simili.
6. Sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate ai commi precedenti che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali :
 - a) spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili;
 - b) spazi di distribuzione e disimpegno in genere;
 - c) magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di addetti;
7. Sono ambienti non agibili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali di cui ai commi precedenti e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino un accesso solo saltuario degli addetti, quali :
 - a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
 - b) cantine, ripostigli e simili.

art. L2 Norme generali sulla aerazione dei luoghi di lavoro**art. L2.1 Aerazione naturale**

1. Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono essere aerati mediante superfici apribili prospettanti direttamente all'esterno.
2. Di norma le aperture di aerazione devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne e comunque in modo tale da evitare sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna sia i ricambi naturali, se del caso mediante appositi dispositivi quali gli evacuatori statici.
3. La superficie minima di aerazione richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.
4. Ai fini della verifica della superficie di aerazione sono computati anche i portoni e le porte prospettanti direttamente all'esterno. Tali aperture non possono in ogni caso rappresentare l'unico sistema di aerazione e la loro incidenza non può essere computata oltre il 75% della superficie minima prescritta.

art. L2.2 Aerazione forzata

1. Potrà farsi ricorso alla aerazione forzata dei luoghi di lavoro nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento nonché nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali aerati artificialmente.
2. I flussi di aerazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.
3. L'aria di rinnovo deve essere prelevata da zona non inquinata e, prima di essere immessa nel locale, deve essere trattata idoneamente in modo tale da non arrecare pregiudizio al comfort degli addetti, se del caso previa umidificazione e riscaldamento.
4. Di norma l'impianto di aerazione forzata non può essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni. In tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato coordinato con l'impianto di aerazione del locale.

art. L3 Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro**art. L3.1 Illuminazione naturale**

1. Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.
2. La superficie illuminante minima richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.
3. Ai fini della verifica della superficie illuminante sono computate tutte le parti trasparenti, ivi compresi porte e portoni (ad eccezione delle parti poste ad altezza inferiore a cm. 80 da terra), finestre a shed, lucernari, lanterne e simili.
4. Di norma le superfici illuminanti devono essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la capacità illuminante di ogni singola apertura.
5. In assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti di illuminazione naturale si assume limitata come di seguito descritto :
 - a) Aperture a parete.
La capacità illuminante delle aperture a parete si considera limitata ad una profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave dell'apertura (o la maggiore di esse nel caso di più aperture su una stessa parete). Per maggiori profondità la superficie illuminante deve essere aumentata proporzionalmente fino ad un massimo del 25% in corrispondenza di una profondità pari a 3,5 volte l'altezza dell'architrave. Oltre detta profondità la capacità illuminante dell'apertura a parete si considera esaurita e l'illuminazione deve essere garantita da altre aperture collocate sulla parete contrapposta o sulla copertura.
 - b) Aperture sulla copertura.
La capacità illuminante delle aperture collocate sulla copertura si considera limitata ad un tronco di piramide con la base superiore coincidente con l'apertura illuminante e base inferiore data dalla proiezione, sul piano di calpestio del locale da illuminare, della base superiore secondo un angolo di diffusione di 45°.
6. La superficie illuminante deve tener conto del coefficiente di trasmissione della luce del materiale trasparente utilizzato in rapporto al coefficiente di trasmissione della luce del vetro naturale.

art. L4 Illuminazione artificiale

1. Potrà farsi ricorso alla illuminazione artificiale, in sostituzione di quella naturale, solo nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento o nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente.
2. L'impianto di illuminazione artificiale di ogni locale deve presentare caratteristiche (per intensità e qualità della luce nonché per la distribuzione ed il tipo delle sorgenti luminose) tali da garantire un comfort visivo adeguato alle operazioni che vi si svolgono.
3. La collocazione dei corpi illuminanti deve essere tale da evitare abbagliamenti diretto e/o riflessi nonché la proiezione di ombre che ostacolano il compito visivo.
4. Il presente Regolamento prescrive per quale tipo di locali deve inoltre essere prevista una illuminazione d'emergenza che intervenga in assenza di tensione di rete, dimensionato e distribuito in modo tale da garantire un sicuro movimento nell'ambiente lavorativo e l'eventuale esodo dal medesimo.

Art. L5 Illuminazione degli spazi comuni

1. In tutti i luoghi di lavoro devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato, le rampe, gli accessi ed in genere tutti gli spazi comuni di circolazione, sia interna che esterna.

art L6 Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro

1. Quando non diversamente disposto da normative specifiche, i luoghi di lavoro, qualunque sia l'attività e la dimensione dell'azienda, devono essere dotati di :
 - lavabi, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
 - wc, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio, in quest'ultimo caso divisi per sesso.
2. I luoghi di lavoro devono inoltre essere dotati degli ulteriori servizi igienico-assistenziali (quali docce, spogliatoi, ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo) che risultino necessari per il disposto dalla vigente normativa in materia di igiene del lavoro. Per il dimensionamento e le caratteristiche di tali spazi valgono le disposizioni della normativa che li prescrive nonchè, per quanto non in contrasto con la medesima, le ulteriori prescrizioni di cui al presente Regolamento.

art. L7 Luoghi di lavoro in edifici esistenti

1. Le prescrizioni impartite al presente titolo per i luoghi di lavoro in generale nonchè quelle specifiche per i diversi tipi di ambienti secondo la classificazione di cui all'art. L1, si applicano, senza eccezione alcuna, agli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica.
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, possono trovare applicazione le deroghe, le eccezioni e le soluzioni alternative previste caso per caso dal presente Regolamento.
3. Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente deve in ogni caso tendere a conseguire i minimi prescritti e la deroga potrà essere concessa solo quando (per le caratteristiche dell'edificio o per la vigenza di specifiche norme di tutela disposte dal presente Regolamento o dalle N.T.A. del P.R.G. o per altri documentati motivi) detto conseguimento non sia possibile. In ogni caso non sono ammesse deroghe per interventi che comportino peggioramento igienico rispetto alla situazione preesistente.

art. L8 Caratteristiche degli ambienti di lavoro**art. L8.1 Dimensioni degli ambienti di lavoro**

1. Gli ambienti di lavoro delle aziende che occupano più di cinque lavoratori e delle altre aziende rientranti nell'ambito di applicazione del comma 1 dell'art. 6 del D.P.R. 15 marzo 1956 n. 303, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al primo comma dello stesso art. 6. Altezze inferiori, fino ad un minimo inderogabile di ml. 2,70 e limitatamente ai casi di cui al quarto comma dello stesso art. 6, potranno essere ammesse previa autorizzazione dall'organo di vigilanza competente per territorio.
2. Gli ambienti di lavoro esclusi dall'ambito di applicazione del citato art. 6 del D.P.R. 303/56 devono avere altezza libera non inferiore a ml. 2,70.
3. La superficie di ciascun ambiente di lavoro non dovrà comunque essere inferiore a mq. 9, fatti i salvi i casi in cui la minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione.
4. Negli ambienti di lavoro delle aziende di cui al 1° comma dell'art. 6 del D.P.R. 304/56, per ogni lavoratore devono comunque essere assicurata una cubatura non inferiore a mc. 10 ed una superficie non inferiore a mq. 2.

art. L8.2 Posizione degli ambienti di lavoro rispetto al terreno circostante

1. Gli ambienti di lavoro devono essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali che siano equiparabili a quelli fuori terra.
2. Si considerano equiparati a quelli fuori terra, i locali che presentino un interrimento medio non

superiore a ml. 1,20. Per interrimento medio si intende la media aritmetica del dislivello tra il piano di calpestio del locale e la quota del terreno in corrispondenza di ogni parete che delimita il locale. Per la determinazione dell'interrimento medio valgono i seguenti criteri:

- a) le pareti si considerano completamente fuori terra quando risultano attestate su altri locali, a qualsiasi uso destinati;
 - b) le pareti si considerano completamente fuori terra quando la quota del terreno è pari od inferiore a quella del piano di calpestio per almeno 5 metri perpendicolarmente alla parete.
3. I locali equiparati a quelli fuori terra devono in ogni caso avere le parti contro terra protette da scannafosso aereato ispezionabile ed il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aereati.
 4. Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica è vietato adibire ad ambienti di lavoro locali interrati e locali seminterrati che non siano equiparabili a quelli fuori terra secondo quanto disposto al comma precedente. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, l'utilizzo dei medesimi locali quali ambienti di lavoro potrà essere ammesso solo quando sia stata preventivamente conseguita la deroga di cui all'art. 8 del D.P.R. 303/56. Tale deroga dovrà comunque essere valutata dall'organismo competente in materia di igiene e sicurezza del lavoro

art. L8.3 Aerazione degli ambienti di lavoro

1. Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere areati mediante infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari.
2. Gli infissi che garantiscono l'aerazione ad un ambiente di lavoro devono essere dotati di comandi ad altezza d'uomo e presentare superficie non inferiore a :
 - 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;
 - 1/16 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 12,50;
 - 1/24 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 62,50.
3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri soprariportati. Qualora ciò non risulti possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, i valori minimi di cui al precedente comma 2 possono essere ridotti a 2/3, e pertanto rispettivamente a 1/12, 1/24 ed 1/36.
4. E' ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata. In assenza di aerazione naturale dovrà comunque essere installato un idoneo impianto ai sensi dell'art. L.2.2

art. L8.4 Illuminazione degli ambienti di lavoro

1. Gli ambienti di lavoro devono essere illuminati con luce naturale.
2. Nel caso di edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica le superfici illuminanti devono risultare non inferiori a :
 - 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;
 - 1/10 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 12,50;
 - 1/12 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 100.
3. Almeno il 50% delle superfici illuminanti di ogni singolo locale deve provenire da aperture prospettanti su spazi esterni.
4. Nel caso di illuminazione proveniente da più elementi costitutivi dell'edificio (pareti e copertura) le superfici illuminanti collocate a parete devono risultare :
 - almeno il 50% se la restante parte è costituita da lucernari;
 - almeno il 25% se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.
5. Nei casi in cui l'attività che viene svolta e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare lo richiedano, i locali devono essere dotati di dispositivi che ne consentano l'oscuramento totale o

parziale.

6. Parametri diversi da quelli prescritti ai commi precedenti potranno essere ammessi esclusivamente ove ricorrano particolari esigenze tecniche, le quali dovranno essere adeguatamente illustrate e documentate nel progetto. In tali casi l'idoneità del locale quale ambiente di lavoro sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.
7. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri soprariportati. Quando ciò non sia possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, è ammesso integrare l'illuminazione naturale con illuminazione artificiale idonea per intensità e qualità e che non dia luogo a fenomeni di abbagliamento (Norme UNI 10380). Anche in tale eventualità le aperture di illuminazione diretta non potranno comunque essere inferiori al 50% di quelle prescritte al comma 2.

art. L8.5 Soppalchi adibiti ad ambienti di lavoro

1. I soppalchi, come definiti all'art. K24, possono essere adibiti ad ambienti di lavoro quando presentino le seguenti caratteristiche :
 - a) strutture portanti adeguate al carico che devono sostenere;
 - b) la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;
 - c) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a ml. 2,70 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di ml. 2,20);
 - d) la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.
2. Non è ammessa, nei soppalchi e negli ambienti su cui essi prospettano, la contemporanea presenza di lavorazioni nocive, pericolose o insalubri con altre lavorazioni.
3. I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di lavoro.
4. Sui soppalchi dovranno essere esposti in punti ben visibili cartelli riportanti il carico massimo ammissibile in condizioni di normale esercizio (espresso in kg./mq.), così come questo risulta dal progetto strutturale. La distribuzione dei carichi dovrà avvenire in modo razionale e sempre rispondente alle ipotesi assunte nel progetto strutturale.
5. L'accesso ai soppalchi adibiti ad ambienti di lavoro dovrà avvenire a mezzo di scale con le caratteristiche di cui all'art. J27 comma 6.

art. L9 Caratteristiche degli ambienti di vendita

art. L9.1 Dimensioni degli ambienti di vendita

1. Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
2. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a :
 - ml. 3,00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione (supermercati e simili);
 - ml. 2,70 per le altre attività commerciali ed in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.
 - ml. 2,55 per le attività da realizzarsi nei centri storici o in fabbricati classificati di interesse storico appartenenti alle categorie I e II del R.U.

art. L9.2 Posizione degli ambienti di vendita rispetto al terreno circostante

1. Per la posizione degli ambienti di vendita rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro al precedente art. L8.2.

art. L9.3 Areazione degli ambienti di vendita

1. Gli ambienti di vendita devono usufruire di areazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata.
2. Nel caso di areazione naturale diretta, le aperture di areazione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro al precedente art. L8.3.
3. Nel caso di areazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339.

art. L9.4 Illuminazione degli ambienti di vendita

1. Gli ambienti di vendita possono essere illuminati con luce naturale o luce artificiale.
2. Anche quando usufruiscano di illuminazione naturale, gli ambienti di vendita devono comunque essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale, idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento (norma UNI 10380).

art. L9.5 Soppalchi adibiti ad ambienti di vendita

1. I soppalchi, come definiti all'art. K24, possono essere adibiti ad ambienti di vendita quando presentino le seguenti caratteristiche :
 - a) la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;
 - b) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a ml. 2,40 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di ml. 2,20);
 - c) la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.
2. I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di vendita.

art. L10 Caratteristiche degli ambienti di ufficio**art. L10.1 Dimensioni degli ambienti di ufficio**

1. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio non deve essere inferiore a ml. 2,70 e la loro superficie non inferiore a mq. 9, con un minimo assoluto di mq. 5 per addetto.
2. Per le attività da realizzarsi nei centri storici o in fabbricati classificati di interesse storico appartenenti alle categorie I e II del R.U. è ammessa una altezza minima di 2,55 m

art. L10.2 Posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante

1. Per la posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro al precedente art. L8.2.

art. L10.3 Areazione ed illuminazione degli ambienti di ufficio

1. Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di areazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti lavorativi.
2. In assenza di detti requisiti, per gli ambienti di ufficio sono ammessi :
 - a) l'areazione forzata mediante un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339.
 - b) l'illuminazione artificiale mediante un impianto che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento in conformità alla norma UNI 10380.
3. Anche quando integrate dagli impianti di areazione e/o illuminazione di cui sopra, l'areazione ed

illuminazione naturali devono in ogni caso essere assicurate nei seguenti limiti :

- a) per i locali di superficie fino a mq. 100 : nella misura del 50% dei minimi prescritti all'art. L8.3;
- b) per i locali di superficie oltre mq. 100 : nella misura del 25% dei minimi prescritti all'art. L8.3, con un minimo assoluto di mq. 6,25

art. L10.4 Soppalchi adibiti ad ambienti di ufficio

1. I soppalchi, come definiti all'art. K24, possono essere adibiti ad ambienti di ufficio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita di cui al precedente art. L9.5.

art. L11 Caratteristiche degli ambienti di supporto

art. L11.1 Dimensioni degli ambienti di supporto

1. Per il dimensionamento degli ambienti di supporto si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
2. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di supporto è stabilita in ml. 2,70.
3. Le camere di medicazione, ambulatori e simili devono avere superficie non inferiore a mq. 9.
4. I refettori, le mense aziendali ed i locali di riposo, devono avere superficie non inferiore a mq. 9 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq. 1 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

art. L11.2 Posizione degli ambienti di supporto rispetto al terreno circostante

1. Gli ambienti di supporto devono, in genere, essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali equiparati a quelli fuori terra secondo quanto disposto dal precedente art. L8.2.
2. Potranno inoltre essere adibiti ad ambienti di supporto i locali seminterrati che soddisfino tutte le caratteristiche richieste dal presente Regolamento per i locali di abitazione temporanea.

art. L11.3 Areazione ed illuminazione degli ambienti di supporto

1. Gli ambienti di supporto devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di areazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti di lavoro.
2. Quando l'illuminazione e/o l'areazione naturali non raggiungano i minimi di cui al comma precedente, per gli ambienti di supporto sono ammesse l'areazione forzata e l'illuminazione artificiale secondo quanto già indicato al precedente art. L10.3 per gli ambienti di ufficio, con i valori minimi di areazione ed illuminazione naturali ivi prescritti.

art. L11.4 Soppalchi adibiti ad ambienti di supporto

1. I soppalchi, come definiti all'art. K24, possono essere adibiti ad ambienti di supporto quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita al precedente art. L9.5.

art. L12 Caratteristiche degli ambienti di servizio

art. L12.1 Dimensioni degli ambienti di servizio

1. Per il dimensionamento degli ambienti di servizio si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
2. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di servizio è stabilita in ml. 2,40.
3. La superficie degli spogliatoi non deve essere inferiore a mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

4. I locali adibiti ad uso doccia o wc devono rispondere ai seguenti requisiti :
 - a) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i vani riservati al solo uso di doccia;
 - b) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i locali riservati al solo wc, con lato minimo comunque non inferiore a ml. 0,90;
 - c) superficie non inferiore a mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.
5. I locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita, se non attraverso apposito spazio di disimpegno. Qualora nel disimpegno sia previsto il lavabo, la superficie del medesimo non deve essere inferiore a mq. 1,50.

art. L12.2 Posizione degli ambienti di servizio rispetto al terreno circostante

1. Gli ambienti di servizio possono essere ricavati sia in locali fuori terra che in locali seminterrati o interrati.

art. L12.3 Areazione ed illuminazione degli ambienti di servizio

1. Gli ambienti di servizio possono essere areati sia in modo naturale diretto che mediante idoneo impianto di ventilazione forzata.
2. I servizi igienici, nel caso di areazione naturale e diretta, devono avere finestrate non inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq. 0,40. Quando i servizi igienici siano privi di finestrate o le medesime abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, l'areazione deve essere assicurata in uno dei seguenti modi :
 - a) mediante impianto in espulsione continua, con coefficiente di ricambio non inferiore a 6 volumi/ora;
 - b) mediante impianto con funzionamento intermittente a comando automatico, in grado di garantire almeno 1 ricambio in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione.
3. Gli spogliatoi, sia che siano dotati di aperture di areazione naturale che di impianto di ventilazione forzata, devono comunque garantire un ricambio d'aria sufficiente in relazione allo specifico utilizzo ed al massimo numero di persone presenti contemporaneamente;

art. L12.4 Soppalchi adibiti ad ambienti di servizio

1. I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di servizio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita di cui al precedente art. L9.5. E' fatta eccezione per gli ambienti adibiti alla sola funzione di magazzino senza permanenza continuativa di addetti, per i quali l'altezza media può essere ridotta a ml. 2,20 con una altezza minima comunque non inferiore a ml. 2,00.

art. L13 REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE

art. L13.1 Funzioni regolate da norme specifiche

1. I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali vigano normative specifiche (scuole, alberghi, ospedali, impianti sportivi, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità a dette specifiche normative.
2. Nei confronti di detti luoghi, le prescrizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente alle prescrizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente.

art. L13.2 Funzioni non regolate da norme specifiche

1. I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle descritte nella presente Sezione e nella Sezione K, ma per le quali non vigano normative specifiche, devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia di livello non inferiore a quello prescritto per le funzioni direttamente disciplinate dal presente Regolamento.
2. A tal fine di si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente

assimilabile a quella in progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.

art. L14 Deroghe

1. Gli interventi che prevedono deroghe oltre quelle già previste dalle norme di cui alla presente sezione, possono essere ammessi previo parere preventivo obbligatorio e vincolante dell'Organo di vigilanza competente in materia di sicurezza e igiene dei luoghi di lavoro da richiedere con le modalità di cui al quarto comma dell'art. B3 del presente Regolamento edilizio .

SEZIONE M
ABITABILITA' E AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI

art. M1 - Certificazione di abitabilità o agibilità

1. Per il disposto dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 86 della L.R. 1/2005, la certificazione di abitabilità o di agibilità é necessaria nei casi specificati al comma secondo dello stesso art. 86 L.R. 1/2005, e cioè:
 - per le nuove costruzioni;
 - per gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - per gli interventi di sostituzione edilizia;
 - per gli interventi di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;
 - per gli interventi di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.
2. La certificazione di abitabilità o agibilità è attestata dal Direttore dei lavori o da un professionista abilitato, su incarico del proprietario dell'immobile o del titolare del Permesso di costruire o della DIA.
3. Sono fatte salve le procedure disciplinate dal D.P.R. 447/1998 per la semplificazione dei procedimenti inerenti la localizzazione, realizzazione e trasformazione degli impianti produttivi di beni e servizi; il raccordo con le disposizioni del presente capitolo sarà effettuato con provvedimenti dell'ufficio comunale competente.

Art. M2 - Redazione e deposito del certificato di abitabilità o agibilità

1. Il certificato di abitabilità o agibilità deve essere redatto nel rispetto della procedura di cui all'art. 86 della L.R. 1/2005, sull'apposito modello predisposto dal Comune e reperibile presso il sito Internet . La certificazione deve essere corredata della documentazione obbligatoria di cui al successivo art. M3 del presente Regolamento e della attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti dovuti.
2. La certificazione e la relativa documentazione allegata possono altresì essere presentate per via telematica con le modalità della PEC, utilizzando la firma digitale per la sottoscrizione delle previste dichiarazioni;
3. La certificazione deve considerarsi valida solo se completa della documentazione obbligatoria e corretta sotto il profilo formale.
4. Al momento della presentazione della certificazione, viene rilasciata una ricevuta che attesta l'avvenuto deposito della certificazione stessa; dalla data di tale ricevuta decorrono l'abitabilità o l'agibilità nonché i termini di cui all'art. 86 quarto comma, della L.R. 1/2005.

Art. M3 - Documentazione obbligatoria.

1. La documentazione da allegare alle certificazioni di abitabilità/agibilità è costituita da:
 - a) dichiarazione del Direttore dei lavori di conformità dell'immobile al progetto approvato ;
 - b) collaudo statico con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica e con dichiarazione relativa agli estremi di avvenuto deposito presso la struttura regionale competente
 - c) relazione finale del Direttore dei lavori con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica e di avvenuto deposito presso l'Ufficio regionale di tutela del territorio, nei casi in cui non occorra il collaudo;
 - d) copia del certificato di conformità alla normativa antisismica rilasciata dalla struttura regionale competente nel caso in cui le opere siano state oggetto di controllo da parte della struttura regionale stessa;
 - e) dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la

rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori; nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il Direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici;

- f) certificato prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, o documenti equipollenti, nei casi previsti dalla legge;
 - g) collaudo impianti tecnologici, nei casi previsti dalla legge ovvero copia dell'attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio comunale competente delle dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/1990;
 - h) certificazione sul rispetto del D.M. 5/12/1997;
 - i) denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio tecnico erariale;
 - j) dichiarazione redatta da un tecnico abilitato che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
 - k) dichiarazione del Direttore dei lavori di allacciamento all'acquedotto pubblico, ovvero di impossibilità di tale allacciamento, corredata dal giudizio di idoneità al consumo umano dell'acqua utilizzata.
2. La documentazione di cui al comma precedente, deve essere presentata in originale o copia conforme.

Art. M4 - Salubrità delle costruzioni

1. Ai fini della certificazione di abitabilità/agibilità si considerano salubri gli immobili, o le parti degli stessi oggetto di intervento, in possesso dei requisiti igienico-sanitari e costruttivi previsti dal presente Regolamento.

Art. M5 - Procedura per l'istruttoria dell'attestazione di abitabilità o agibilità

1. Entro trenta giorni dalla data di presentazione, l'ufficio provvede all'istruttoria delle certificazioni pervenute nella misura minima del 30% sorteggiato sulla base delle richieste presentate, fermo restando quanto stabilito dall' art. 86, quarto comma, ultimo capoverso della L.R. 1/2005.
2. Qualora l' attestazione e la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme ed alle disposizioni del presente Regolamento, il responsabile del procedimento provvede a richiedere all'interessato le integrazioni necessarie, avvertendo che la mancata presentazione entro il termine assegnato può comportare l'annullamento degli effetti della certificazione.
3. Nel caso di richiesta di integrazioni di cui al secondo comma, il termine previsto al primo comma è interrotto e inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione delle integrazioni documentali richieste.
4. Il suddetto termine può essere interrotto esclusivamente nei casi in cui la documentazione debba essere integrata con ulteriori documenti ed atti che non siano nella disponibilità del Comune; il termine di cui al primo comma può essere interrotto una sola volta.

Art. M6 - Controlli e verifiche

1. Le ispezioni di cui all'art. 86, quarto comma, della L.R. 1/2005 sono eseguite dal personale tecnico dell'ufficio comunale competente coadiuvato da personale dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio; i sopralluoghi sono effettuati entro centottanta giorni dalla presentazione delle attestazioni o delle integrazioni, se richieste.

art. M7 - Domande antecedenti al 28/12/1994

1. Per le richieste di abitabilità presentate prima del 28 dicembre 1994 (e cioè antecedentemente all'entrata in vigore del D.P.R. 425/94) gli interessati potranno attivare la procedura ordinaria di cui agli articoli precedenti in modo tale da poter usufruire della possibilità di immediata decorrenza dell'abitabilità ed agibilità ai sensi dell' art. 86 della L.R. 1/2005.
2. Ai fini di cui al comma precedente è necessario che le domande risultino complete (o comunque siano completate) per quanto attiene la documentazione e gli adempimenti previsti dal presente Regolamento, ove applicabili in relazione al periodo temporale in cui sono stati eseguite le opere.

In ogni caso le domande dovranno essere obbligatoriamente integrate con la attestazione di un tecnico abilitato di cui al comma 1 dell'art. B18.

3. Le domande giacenti, una volta integrate e completate come prescritto dal presente articolo, sono soggette alla stessa disciplina prevista per le certificazioni ordinarie, sia per quanto attiene la possibilità di immediata decorrenza dell'abitabilità/agibilità che per quanto attiene ispezioni, verifiche e controlli.

art. M8 Domande per immobili oggetto di condono edilizio

1. In conformità alle medesime disposizioni, il rilascio del certificato da parte dell'Amministrazione comunale avviene anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari sempre che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni. Dette disposizioni devono considerarsi inderogabili mentre la mancata osservanza di altre norme regolamentari (ivi comprese quelle di cui all'art. 34 della L. 457/78, giusto quanto disposto dal richiamato art. 9 della Circolare Ministeriale 3357/25) non costituisce ostacolo al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.
2. La rispondenza alle norme inderogabili di cui al comma precedente deve essere dimostrata da idonea documentazione allegata all'istanza di condono o comunque successivamente trasmessa ad integrazione della medesima. Per quanto attiene, in particolare, le norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera "b" del terzo comma dello stesso art. 35.
3. In carenza della documentazione di cui al comma precedente il certificato di abitabilità o agibilità non può essere rilasciato.

art. M9 Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione

1. Per gli edifici, o loro parti, di costruzione antecedente al 27 Luglio 1934 (entrata in vigore del Testo unico delle leggi sanitarie, TULS), la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, che attesti:
 - a) la conformità urbanistico-edilizia del bene anche per quanto riguarda la destinazione d'uso ;
 - b) il possesso dei requisiti di salubrità previsti dalle vigenti leggi e dal presente Regolamento;
 - c) il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, il rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - d) il rispetto della normativa in materia di contenimento dei consumi energetici e in materia di prevenzione dell'inquinamento idrico ed atmosferico;
 - e) la regolare iscrizione in catasto del bene;
2. La perizia giurata deve essere resa da un tecnico abilitato, incaricato dalla proprietà dell'immobile o da soggetto avente comunque un titolo equivalente alla proprietà; in caso di immobili di proprietà pubblica, la perizia giurata può essere sostituita da una perizia resa da un tecnico abilitato e vistata dal dirigente responsabile del patrimonio immobiliare o figura allo stesso assimilabile.

SEZIONE N
SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

art. N1 Acque pluviali ed acque reflue

1. In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in :
 - acque pluviali,
 - acque reflue.
2. Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostrine, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili.
3. Sono acque reflue quelle provenienti dagli impianti sanitari dell'edificio ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza.
4. In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in :
 - acque nere;
 - acque saponose;
5. Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione (orinatori, latrine, ecc.).
6. Sono acque saponose quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

art. N2 Corpi ricettori finali

1. I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in :
 - pubblica fognatura
 - corpo d'acqua superficiale
 - suolo
 - sottosuolo.
2. Si definisce come pubblica fognatura il complesso di canalizzazioni, servite o meno da impianto di depurazione, specificatamente destinate a raccogliere e portare a recapito le acque meteoriche e/o di lavaggio provenienti da aree urbanizzate e quelle di rifiuto provenienti dalle diverse attività.
3. Si definisce come corpo d'acqua superficiale qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenti proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche (laghi e corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, falde sotterranee e simili).
4. Si definisce come suolo l'insieme degli strati superficiali del terreno, quando utilizzati non come semplice scarico di acque reflue ma bensì come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.
5. Si definisce come sottosuolo l'insieme delle unità geologiche atte a conferire agli scarichi il massimo confinamento possibile, bloccandoli in strutture porose isolate dalla circolazione idrica sotterranea mediante appropriate barriere geologiche impermeabili.

art. N3 Pubbliche fognature

1. Le pubbliche fognature, in funzione del tipo di acque che vi possono essere condotte e del loro recapito, si distinguono in :
 - fognatura nera
 - fognatura bianca
 - fognatura mista
2. Le fognature nere sono quelle che adducono ad un depuratore comunale ad ossidazione totale e che sono riservate all'immissione di acque nere ed acque saponose. E' vietato immettere acque pluviali nella pubblica fognatura nera.
3. Le fognature bianche sono quelle che di norma affiancano le fognature nere e che sono riservate all'immissione di acque pluviali. E' vietato immettere acque nere o saponose nella pubblica fognatura bianca.
4. Le fognature miste sono quelle prive di depuratore ad ossidazione totale ed in cui è ammessa l'immissione di tutte le acque reflue (nere, saponose, pluviali).

5. Il trattamento delle acque e le modalità della loro immissione nella pubblica fognatura variano in funzione del tipo di fognatura secondo quanto prescritto dal presente Regolamento.

art. N4 Abitanti equivalenti

1. I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti.
2. Il numero di abitanti equivalenti si determina come segue :
 - un abitante equivalente ogni mq. 35 di superficie utile lorda (o frazione) negli edifici di civile abitazione
 - un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
 - un abitante equivalente ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
 - un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;
 - un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
 - un abitante equivalente ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
 - quattro abitanti equivalenti ogni wc installato per musei, teatri, impianti sportivi ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati.

art. N5 Raccolta e smaltimento delle acque pluviali

1. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.
2. Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale.
3. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.
4. Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio. Nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici il tratto terminale (da terra fino ad un'altezza di ml. 4,00) delle condutture deve essere incassato nella muratura.
5. All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrato nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.
6. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.
7. L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.
8. La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.
9. Le acque pluviali possono essere smaltite mediante :
 - convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;
 - convogliamento in acque superficiali;
 - dispersione nel suolo;
 - accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili (fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre ad una delle altre destinazioni ammesse).
10. Quando possibile ed opportuno, deve essere privilegiato il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.

art. N6 Raccolta e smaltimento delle acque reflue

1. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.
2. Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed sezione sufficienti per ricevere e convogliare le

acque medesime.

3. Per dette condutture valgono le seguenti prescrizioni generali :
 - a) le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature (tubazioni a vista) è ammessa solo in cavedi od in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;
 - b) le tubazioni verticali devono essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio, in modo tale da garantire la ventilazione delle medesime, ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti;
 - c) negli edifici di nuova costruzione, deve essere inoltre realizzato un sistema di ventilazione secondaria, anche mediante un'unica calata di diametro adeguato, che sfiati le colonne delle acque nere e saponose, sia ai piedi delle stesse che in prossimità di ogni attacco.
 - d) le tubazioni orizzontali interrato devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture.
4. Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte ad uno dei dispositivi di depurazione ammessi dal presente Regolamento in funzione del tipo di acque e del recapito finale medesimo.

art. N7 Recapito in pubblica fognatura

1. Si rimanda al regolamento dell'Ente gestore

art. N8 Recapiti diversi dalla pubblica fognatura

1. Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione conforme a quanto previsto dal presente Regolamento e comunque atto a dare un reflu con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per la consentire verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.
2. Recapito nello strato superficiale del sottosuolo - Le acque nere che debbano essere smaltite nello strato superficiale del sottosuolo devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica di tipo Imhoff conforme a quanto prescritto dall'articolo N13. Alla stessa vasca debbono essere condotte anche le acque saponose, previo pretrattamento in bacino degrassatore doppio setto con collegamento interno dal basso, si riuniranno in apposito pozzetto con le acque nere (che, opportunamente reso ispezionabile, può costituire il punto di prelievo a monte del pretrattamento) ed il reflu promiscuo recapiterà nel bacino Imhoff. I liquidi in uscita dalla vasca settica Imhoff transiteranno per il pozzetto di prelievo a valle oltre il quale, in unica tubazione, raggiungeranno il recapito finale nello strato superficiale del sottosuolo mediante condotta disperdente o fossa drenante.
3. Le acque reflue che debbano essere smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente trattate in un impianto di depurazione, che consenta un trattamento più spinto (ossidazione totale o similari).
4. Quando non risulti possibile od economicamente conveniente condurre le acque reflue trattate ad uno dei recapiti finali in precedenza indicati, è ammesso condurre le medesime ad un impianto di fitodepurazione con le caratteristiche di cui all'articolo N18.
5. I titolari di abitazioni od edifici dai quali si origini uno scarico di tipo domestico o assimilato fuori dalla pubblica fognatura, sono tenuti, se sprovvisti, a munirsi di autorizzazione allo scarico prevista dall'art. 45 comma 1 del D.Lgs. 11 maggio 1999 n° 152. La La domanda di autorizzazione, indirizzata al Sindaco, deve essere redatta secondo i modelli distribuiti dall'Ufficio Tecnico comunale.

art. N9 Fosse biologiche

1. Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.
2. Esse devono essere adottate per il trattamento delle acque nere in tutti i casi in cui siano prescritte dal presente Regolamento.

3. Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque saponose o acque pluviali.
4. Le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a ml.1,00 dalle fondazioni del medesimo.
5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopradette, è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.
6. Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio, e comunque esclusivamente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la realizzazione della fossa biologica all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, nel vano scala.
7. In tutti i casi di collocazione interna all'edificio la fossa biologica dovrà rispettare le seguenti ulteriori condizioni :
 - essere separata dal solaio di calpestio del vano soprastante da una camera d'aria di altezza non inferiore a cm. 40, adeguatamente aereata con condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno;
 - presentare gli accorgimenti già prescritti per le fosse a ridosso degli edifici,
 - essere dotato di idoneo passaggio o condotto che ne consenta la vuotatura meccanica senza interessare locali abitabili o nei quali è comunque ammessa la presenza continuativa di persone.
8. Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili.

art. N10 Dimensionamento delle fosse biologiche

1. Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.
2. Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da due camere distinte e presentare una capacità utile complessiva (volume interno delle camere), pari ad almeno 225 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 3000 litri (mc. 3,00) complessivi.
3. Le due camere devono avere, di norma, pianta quadrata ed uguale capacità. Sono comunque ammesse :
 - camere a pianta rettangolare con lunghezza non superiore a due volte la larghezza;
 - camere di capacità diversa tra loro quando siano assicurate una capacità non inferiore al 50% del totale per la prima camera ed al 40% del totale per la seconda (ferma restando in ogni caso la capacità complessiva minima stabilita dal presente articolo).

art. N11 Caratteristiche tecniche delle fosse biologiche

1. Le fosse biologiche bicamerali, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :
 - la profondità del liquido, in ciascuna camera, deve risultare compresa tra ml. 1,50 e ml. 1,70;
 - in ciascuna camera, deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
 - le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;
 - il dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella) devono essere realizzati con tubazioni di diametro non inferiore a cm. 10, poste ad "H" o ad "U" rovesciato, prolungate in alto sino al cielo della fossa (in diretto contatto con le relative lapidi) ed in basso sino ad immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;
2. Le fosse biologiche devono essere dotate di chiusini a doppia lapide, di materiale e fattura tali da garantire la chiusura ermetica. Analoghi chiusini devono essere previsti in corrispondenza dei punti di ispezione posizionati sul dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella).

art. N12 Ventilazione delle fosse biologiche

1. Ogni fossa biologica dovrà essere dotata di propria tubazione di ventilazione posizionata in prossimità del cielo della fossa, di diametro non inferiore a cm. 10 e sfociente sopra la copertura dell'edificio o co-

munque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili. L'estremità superiore della tubazione di ventilazione dovrà essere dotata di reticella antinsetto di materiale inossidabile in conformità a quanto disposto dall'art. M6.

2. Nella parete che divide le due camere dovranno essere realizzati, al di sopra del livello del liquido, idonei fori di ventilazione in modo da mantenere uniforme la pressione ed assicurare la ventilazione di entrambe le camere. In mancanza di tale requisito dovranno essere previste tubazioni di ventilazione per entrambe le camere.

art. N13 Fosse settiche tipo Imhoff

1. Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere in tutti i casi in cui esse siano prescritte dal presente Regolamento.
2. Alle fosse settiche Imhoff non possono essere mai condotte acque pluviali.
3. Le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.
4. Il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità pari a 40-50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango dovrà avere capacità pari a 150-160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. E' ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100-120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno.
5. Le fosse settiche Imhoff, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :
 - deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
 - le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;
6. Per quanto attiene il posizionamento, la ventilazione e le caratteristiche costruttive, le fosse settiche Imhoff devono rispondere alle stesse prescrizioni già dettate per le fosse biologiche e di cui agli articoli precedenti..

art. N14 Depuratori ad ossidazione totale

1. L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nella varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui si intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di depurazione molto spinto, con degradazione pressochè totale delle sostanze organiche biodegradabili e nitrificazione delle parti azotate.
2. I depuratori ad ossidazione totale sono solitamente costituiti da elementi monoblocco prefabbricati, in genere suddivisi in più vasche o scomparti, ed utilizzano un sistema di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale, basato sull'azione dei batteri presenti nel liquame che, riuniti in colonie, costituiscono in fango attivo. Nell'impianto viene insufflata meccanicamente l'aria necessaria alla sopravvivenza ed alla riproduzione dei batteri, i quali utilizzano per la loro nutrizione le sostanze organiche inquinanti contenute nel liquame, abbattendole.
3. Considerato come in commercio esistano numerose tipologie di impianto ad ossidazione totale, accomunate dal principio di funzionamento ma differenti tra loro per tipo di materiali impiegati, numero e capacità degli scomparti, numero e natura degli ingressi nonché per lo stesso percorso delle acque internamente all'impianto, non vengono impartite prescrizioni e specifiche tecniche vincolanti in merito agli aspetti costruttivi di tale tipo di impianti di depurazione.
4. Il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto dovrà risultare da apposita documentazione tecnica o certificazione rilasciata dalla ditta produttrice e l'impianto medesimo potrà essere utilizzato solo per il trattamento di acque reflue destinate a corpi ricettori congruenti con il livello di depurazione garantito.
5. Sia la posa che la manutenzione dell'impianto dovranno avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dal costruttore.

art. N15 Altri tipi di depuratori

1. Potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue diversi da quelli contemplati negli articoli precedenti solo quando venga dimostrato che i medesimi conseguono livelli di depurazione non inferiori a quelli prescritti dal presente Regolamento e dalle altre norme vigenti in materia, in funzione del tipo di ricettore finale cui sono destinate le acque trattate.

art. N16 Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione

1. L'utilizzo dello strato superficiale del sottosuolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue può essere previsto nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto contenuto nel presente Regolamento, ove consentito dalle norme del R.U. che regolano le salvaguardie idrogeologiche contenute nel Piano Strutturale.
2. Ogni richiesta che preveda l'utilizzo di tale sistema deve essere accompagnata da relazione geologica e idrogeologica che attesti l'idoneità del terreno e del sub strato allo smaltimento dei liquami ..
3. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.
4. La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di cm. 1-2 cm l'uno dall'altro. In ogni caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da tegole (o comunque da elementi semicurvi atti a svolgere analoga funzione protettiva) ed avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,6%.
5. La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno cm. 100, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura (3-6 o superiore) che avvolga completamente la condotta. La parte superiore della trincea deve essere riempita con il terreno proveniente dallo scavo, previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco.
6. La trincea delle seguire approssimativamente l'andamento delle curve di livello, in modo tale che la condotta disperdente mantenga la pendenza contenuta nei limiti prescritti. Di norma la trincea deve essere posizionata lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno
7. La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a due metri. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra la condotta disperdente e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 30 metri.
8. L'andamento della trincea e della condotta disperdente può essere lineare e continuo su una sola fila oppure costituito da una condotta centrale con ramificazioni a pettine, a doppio pettine o ad altro analogo. Lo sviluppo lineare complessivo della condotta disperdente deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri :

tipo di terreno	sviluppo lineare per abitante equivalente
sabbia sottile, materiale leggero di riporto	2 ml/abitante
sabbia grossa e pietrisco	3 ml/abitante
sabbia sottile con argilla	5 ml/abitante
argilla con poca di sabbia	10 ml/abitante
argilla compatta	non adatta

 Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertare mediante apposite prove di percolazione.
9. La distanza tra due diverse condotte disperdenti non deve essere mai inferiore a 25 metri.
10. Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento del pietrisco o del terreno sottostante, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

art. N17 Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio

1. Il sistema di percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia ammessa la sub-irrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili.
2. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trat-

tamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta o rete disperdente.

3. Il sistema consiste in una trincea, profonda da ml. 1,00 a ml.1,50 con il fondo costituito da uno strato di argilla, sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente.
4. Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro.
5. La condotta drenante sbocca in un'ideoneo ricettore (rivolo, alveo, impluvio, ecc.), mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante.
6. Lo sviluppo lineare delle condotte si dimensiona assumendo come parametro minimo ml. 2,00 per abitante equivalente.
7. Per quanto attiene le caratteristiche costruttive e di posa delle condotte, il loro posizionamento, le distanze di rispetto e quanto altro non espressamente trattato nel presente articolo, si applicano le prescrizioni già impartite all'art. 151 per le normali condotte di sub-irrigazione.
8. Per l'esercizio si controllerà periodicamente il regolare funzionamento del sistema, dal sifone del pozzetto di alimentazione, allo sbocco del liquame, ai tubi di aerazione e si verificherà nel tempo che non si abbia aumento del numero degli abitanti equivalenti e che livello della falda rimanga in valori compatibili.

art. N18 Fitodepurazione

1. L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.
2. L'impianto a fitodepurazione (impianto fitodepurativo assorbente) sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.
3. I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliesteri od altro idoneo materiale). Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm. 8-15) dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40. Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.
4. Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento (tipicamente, ma non necessariamente, una fossa settica tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Detta condotta corre sul fondo del letto assorbente, immersa dalla strato di ghiaietto, ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.
5. Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaietto posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.
6. In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua nel suolo mediante un breve tratto di tubazione disperdente per sub-irrigazione.
7. Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti. A tal fine l'impianto dovrà presentare una estensione (superficie della faccia superiore dello strato di ghiaietto) di almeno mq. 1,50 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq. 6.
8. La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile, quali ad esempio :

Arbusti

Aucuba Japonica
Bambù
Calycantus Florindus
Cornus Alba

Fiori

Auruncus Sylvester
Astilbe
Elymus Arenarius
Felci

Cornus Florida
Cornus Stolonifera
Cotoneaster Salicifolia
Kalmia Latifolia
Laurus Cesarus
Sambucus Nigra
Thuya Canadensis

Iris Pseudoacorus
Iris Kaempferi
Lythrum Officinalis
Nepeta Musini
Petasites Officinalis

9. Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento della tubazione disperdente, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso.

art. N19 Pozzi a tenuta

1. E' consentita l'installazione di pozzi a tenuta solo nei casi in cui è prevista la fertirrigazione con le limitazioni previste dalla vigente normativa (L.R. 5/86). Il pozzo dovrà raccogliere esclusivamente reflui di tipo organico (liquame animale ed acque di vegetazione, acque di lavaggio in cantine/caseifici/oleifici con caratteristica di impresa agricola civile) privi di ogni altra contaminazione chimica ed avere caratteristiche di perfetta tenuta e capacità adeguate allo scopo, oltre che essere muniti di colonna di ventilazione sul tetto.

SEZIONE O**DECORO DEGLI EDIFICI E DISPOSIZIONI PER L'ORNATO****Art. O1 – Finalità e campo di applicazione**

1. Il presente Capo, fatto salvo quanto diversamente contenuto negli atti di governo del territorio, definisce la disciplina finalizzata alla qualificazione delle componenti dell'arredo urbano costituiti da:
 - a. gli elementi per il decoro e la qualificazione esteriore del tessuto insediativo, con particolare riferimento ai prospetti degli edifici e alle relative aree di pertinenza;
 - b. le alberature, le aiuole, e tutte le sistemazioni a verde delle aree di pertinenza o prossime alla sede stradale;
 - c. le attrezzature ecologiche per la raccolta dei rifiuti;
 - d. le insegne commerciali e la segnaletica di informazione o indicazione;
 - e. le opere di arredo urbano utili alle fruizioni delle strade, delle piazze, degli spazi pubblici o di uso pubblico da parte di veicoli e pedoni;
2. Il rispetto delle norme del presente Capo costituisce uno dei presupposti necessari ai fini dell'attivazione delle destinazioni d'uso previste e consentite dal vigente strumento urbanistico. Pertanto, nei casi in cui si dovessero rendere necessari interventi non consentiti dal presente regolamento, l'immobile non è da ritenersi idoneo allo svolgimento di quella determinata attività;
3. In caso di interventi edilizi eccedenti la manutenzione straordinaria riguardanti situazioni esistenti che contrastino con le norme contenute nel presente Capo, è prescritto l'adeguamento per la parte oggetto dell'intervento;
4. Gli interventi disciplinati dalle norme del presente Capo devono essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Art. O2 – Facciate

1. Su tutti gli edifici i rivestimenti esterni ed ogni altro elemento decorativo o funzionale di facciata devono essere adeguatamente assicurati con idoneo ancoraggio;
2. I prospetti laterali dei fabbricati e tutte le altre parti intonacate, destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con i fronti principali;
3. Nel caso di parziali modifiche alla facciata di un edificio la ripresa dell'intonaco e della tinteggiatura dovrà armonizzarsi con la parte esistente;
4. Non è consentita la finitura delle facciate con materiali estranei alla tradizione locale, salvo nel caso gli stessi siano preesistenti e connaturati alla tipologia dell'edificio;
5. Nel rifacimento delle facciate non è ammessa l'eliminazione di modanature, decori, cornici, balze ed altri elementi aventi particolare interesse architettonico. Le parti danneggiate devono essere restaurate.
6. Tutti i prospetti intonacati degli edifici, compresi quelli laterali ed interni e quelli emergenti dalle coperture e le canne fumarie intonacate, devono essere tinteggiati.
7. Nei nuovi fabbricati li intonaci dei paramenti murari esterni devono essere del tipo "civile" evitando la messa in opera di materiali plastici. Il calcestruzzo a faccia vista è ammissibile per limitate superfici.
8. I paramenti murari in pietra a faccia vista dovranno essere costituiti da conci di pietra squadrata riconducibile alla geologia del posto (pietra calcarea in genere, travertino, arenarie ecc..) con esclusione di rocce quali porfidi, graniti, tufi ecc, non riconducibili alla zona. Sono tollerati tipi di pietra diversi da quelli ammessi solo se di aspetto decisamente simile.
9. I paramenti a mattoni dovranno essere di norma costituiti da mattoni pieni o semi pieni con tonalità tipiche del "cotto" con esclusione dei listelli per rivestimenti dall'apparenza sottile, con finiture a macchina con superficie liscia, sabbiata, graffiata, o rugosa a stampo, e con tonalità di impasto troppo chiare (paglierino o rosato) o troppo scure (marrone);

Art. O3 - Impianti tecnologici

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima

alterazione possibile;

2. Fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni sulla sicurezza degli impianti o da diverse prescrizioni imposte dagli Enti competenti alla tutela dei vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, sulle facciate visibili dallo spazio pubblico degli edifici esistenti e per tutte le facciate dei nuovi edifici è vietata la collocazione, di canalizzazioni in genere e di ogni altro tipo di impianto tecnologico, con l'esclusione dei discendenti pluviali, di tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, salvo che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio;
3. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali devono essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle estremità della facciata non sia possibile, oppure risulti insufficiente allo smaltimento delle acque meteoriche, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie, a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi. Nelle nuove costruzioni il progetto potrà prevedere soluzioni diverse che si inseriscano armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio;
4. Per quanto riguarda gli edifici esistenti:
 - a) le tubazioni del gas, le canalizzazioni telefoniche, elettriche e TV possono essere collocate, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, sulle facciate fronteggianti spazi pubblici solo dopo avere dato dimostrazione della effettiva impossibilità di altri passaggi alternativi ed il loro collocazione sul prospetto principale dovrà prevedere soluzioni architettoniche che ne attenuino l'impatto visivo;
 - b) le canalizzazioni delle varie reti devono comunque essere concentrate e posizionate
 - c) in prossimità di marcapiani o discendenti od altra discontinuità in modo da ridurre al minimo il disordine della facciata (dove non è possibile incassare) al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata nonché di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista per garantire il più rigoroso rispetto
 - d) di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e testimonianze di valore storico-artistico in genere. Le varie canalizzazioni devono essere tinteggiate del colore della facciata;
 - e) In qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando trattasi di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui alla lettera b.
 - f) i canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata a vista.

Art. 04 - Canne fumarie e prese d'aria

1. Negli edifici di nuova costruzione non sono ammessi impianti per l'esalazione di fumi e di vapori, quali le canne fumarie, esterni alla muratura. La canna fumaria esterna deve avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura;
2. Negli edifici esistenti tali impianti dovranno, preferibilmente, essere alloggiati nelle canne fumarie esistenti o essere realizzati esternamente interessando unicamente i fronti secondari degli edifici, non visibili dallo spazio pubblico. In ogni caso dovrà essere predisposto un progetto unitario che preveda il raggruppamento di tali impianti e le opportune schermature, al fine di attenuare l'impatto visivo. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio purché convenientemente integrata nelle linee dell'edificio e, ove occorre, mimetizzata con la stessa colorazione della facciata. Le eventuali soluzioni alternative devono essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo;
3. La realizzazione di prese d'aria deve preferibilmente interessare i prospetti secondari degli edifici e quelli non visibili dallo spazio pubblico. Tali prese d'aria dovranno avere dimensioni strettamente necessarie al soddisfacimento della normativa tecnica di riferimento, essere realizzate a filo della muratura ed avere la griglia di protezione in rame nei casi di muratura faccia vista; negli altri casi dovrà essere tinteggiata dello stesso colore della facciata;

4. Sulla facciata principale degli edifici sono consentite prese d'aria unicamente ai fini del rispetto della specifica normativa di riferimento e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative.

Art. 05 - Impianti di condizionamento e pompe di calore

1. È vietata l'installazione di impianti di condizionamento e pompe di calore in facciata, sulle coperture e sui balconi se visibili dallo spazio esterno pubblico. Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dagli spazi pubblici, ciò può essere ammesso quando il macchinario, perché completamente interno all'edificio e/o perché appositamente progettato, non arrechi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò può essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dal presente regolamento per i locali retrostanti (a titolo esemplificativo: grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse);
2. L'installazione degli impianti può essere consentita sulle facciate posteriori, non visibili dallo spazio pubblico, nell'ambito di un progetto unitario relativo a tutta la facciata che preveda opportuni elementi di schermatura e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di quelle vigenti in materia di inquinamento acustico.

Art. 06 – Contatori

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

Art. 07 – Tende

1. L'installazione di tende in facciata è soggetta al rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) rispettare l'estetica del fabbricato e dell'ambito urbanistico in cui sono inserite, per materiali, colori, dimensioni e forma;
 - b) essere retrattili o riavvolgibili;
 - c) l'oggetto della tenda non dovrà superare quello del balcone, se quest'ultimo è aggettante su spazio pubblico;
 - d) nel caso di oggetto su suolo pubblico o di uso pubblico, non possono essere poste ad una altezza inferiore di ml. 2,20 dal piano del marciapiede misurata nel punto più basso e dovranno essere arretrate di almeno cm 50 rispetto al bordo esterno dello stesso;
2. La denominazione dell'attività è ammessa unicamente sul pendaglio della tenda ed in alternativa all'insegna.

Art. 08 - Infissi

1. Negli edifici è consentita l'installazione, il recupero e il rifacimento degli infissi esterni esistenti, utilizzando materiali congruenti con le caratteristiche dell'edificio e di colorazione idonea non contrastante con la tipologia delle aperture e con la connotazione storica dell'immobile;
2. Nel rispetto di quanto previsto dal comma 1, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) installazione di controfinestre o zanzariere anche con struttura metallica, a condizione che siano realizzate con profili sottili, verniciati con colori tradizionali e comunque uguali a quelli dell'infisso principale, e purché posizionato tra l'infisso interno e la persiana o avvolgibile esterno;
 - b) installazione di persiane o avvolgibili, purché la tipologia prescelta non sia in contrasto con le caratteristiche architettoniche e compositive della facciata;

- c) la sostituzione di persiane con avvolgibili o viceversa, purché la tipologia prescelta non sia in contrasto con le caratteristiche architettoniche e compositive della facciata;
- 3. È comunque vietata su tutto il territorio comunale, la modifica parziale degli infissi esterni di un immobile quando ciò non rientri in un progetto globale che giustifichi le scelte progettuali;
- 4. Nel caso di chiusura delle altane, l'infisso, al fine di ridurre l'impatto estetico, deve esser posizionato in maniera arretrata rispetto al filo interno del muro e il telaio non deve essere visibile;
- 5. Nei centri storici e negli edifici di interesse storico è fatto obbligo di restaurare e conservare gli infissi originari, e se non recuperabili di sostituirli con infissi analoghi per foggia e finiture.

Art. 09 - Altri elementi in facciata

- 1. È ammessa l'installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (a titolo esemplificativo: videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia sugli sguanci, sul portone o sulla facciata. Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo;
- 2. L'installazione sul portone d'ingresso è ammessa purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta;
- 3. Nei centri storici le apparecchiature in questione devono essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine dei luoghi (quali a titolo esemplificativo, l'ottone, il bronzo, la pietra locale);
- 4. Le cassette postali, ove installate all'esterno degli edifici, dovranno essere uniformi per tipologia, colore e materiale;
- 6. La realizzazione di frecce, cartelli, striscioni, stendardi, locandine, targhe e altri mezzi pubblicitari deve rispettare quanto disposto dal regolamento comunale della pubblicità vigente. Sui fronti principali degli edifici non deve essere applicata la cartellonistica stradale; per la cartellonistica pubblicitaria si rinvia alla specifica disciplina comunale;
- 7. I prospetti dei fabbricati di nuova costruzione con locali destinati a negozi ed esercizi pubblici devono essere predisposti per accogliere le eventuali insegne e vetrine, le quali possono collocarsi solamente negli spazi o nei vani prestabiliti senza alterare le linee architettoniche dell'edificio;
- 8. Negli interventi sui fabbricati esistenti che comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari l'accesso alle nuove unità immobiliari poste ai piani superiori è consentito unicamente tramite scale poste all'interno del fabbricato. Non è consentita la realizzazione di scale di accesso esterne .

Art. 010 - Apposizione di indicatori di pubblico interesse

- 1. Tutti gli accessi di edifici, sia per abitazione che per uso industriale o uffici, devono essere dotati di numero civico secondo le modalità previste dall'Amministrazione Comunale;
- 2. È riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare o far applicare sulle facciate delle costruzioni prospettanti gli spazi pubblici e privati, previo avviso agli interessati, gli apparecchi o gli appositi indicatori di pubblico interesse relativi ai servizi pubblici;
- 3. Gli indicatori di cui al comma precedente non devono in alcun modo essere sottratti alla visibilità pubblica, e devono essere applicati nei luoghi stabiliti a cura e spese degli enti od amministrazioni interessati;
- 4. È facoltà dell'Amministrazione Comunale porre lapidi o targhe commemorative sui prospetti degli edifici fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, fatto salvo il parere favorevole della proprietà dell'edificio.

Art. 011 – Tinteggiatura

- 1. La tinteggiatura dovrà essere eseguita utilizzando materiali e colori riconducibili a quelli della tradizione locale. La coloritura delle facciate, dei nuovi edifici e di quelli esistenti deve essere eseguita secondo le indicazioni impartite dall'ufficio competente sulla base di almeno tre campionature di colore. La scelta finale delle tecniche, dei materiali impiegati per la tinteggiatura e del colore dovrà tener conto sia delle tracce di coloritura reperite che di opportune valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale;
- 2. Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate (a titolo esemplificativo: facciate,

- prospetti interni, fianchi dell'edificio, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie) devono essere opportunamente tinteggiate;
3. Quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi la tipologia originaria di unica unità edilizia, dovrà essere utilizzato un solo colore per tutte le facciate. In ogni caso la tinteggiatura deve essere estesa almeno all'intera facciata;
 4. Tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate, con esclusione delle parti a faccia vista, potranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi dell'edificio (a titolo esemplificativo: marcapiani, lesene, cornicioni, davanzali, infissi, inferriate, bugnati, cornici).

Art. 012 – Coperture (Con le modificazioni apportate dalla D.C. n° 8. d el 09/03/2012)

1. Nelle coperture a tetto di edifici di nuova costruzioni o derivanti da interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, la pendenza delle falde non deve essere inferiore al 30% superiore al 35%. Le falde di copertura devono essere orientate secondo i canoni classici di composizione architettonica e, in caso di copertura a capanna, secondo la dimensione minore in pianta;
2. È consentita la trasformazione di coperture piane in coperture a tetto, nel rispetto di quanto stabilito dal precedente comma, senza aumentare l'altezza dell'edificio;
3. Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto più antico ed ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.
4. Nel caso di realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista per l'edificio, i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui dovrebbero inserirsi.
5. Le caratteristiche architettoniche delle coperture e degli sporti di gronda devono essere tali da integrarsi con quelle dell'edilizia tradizionale locale.
6. La realizzazione di terrazze a tasca entro coperture a falda dovranno rispettare le seguenti condizioni :
 - la terrazza risulti in pianta, interamente incassata in un'unica falda di copertura
 - dovrà essere arretrata di almeno un metro rispetto al filo esterno della facciata e rispetto al colmo della copertura .

Art. 013 - Abbaini e lucernari

1. Nella realizzazione degli abbaini e lucernari deve prevalere su ogni altro criterio di giudizio il corretto inserimento architettonico sia in relazione alla tipologia del fabbricato che a quella della copertura. Devono essere in ogni caso rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a. i locali sottotetto siano legittimamente abitati, abitabili o sia possibile renderli abitabili;
 - b. nel caso di sottotetti non abitabili è ammessa la realizzazione di un solo lucernario per ogni unità immobiliare;
 - c. non è ammessa la realizzazione di lucernari non integrati nella copertura. Fa eccezione la realizzazione di lucernari fissi o apribili destinati esclusivamente ad illuminare ed arieggiare i vani scala, purché realizzati con tipologie e materiali congrui con la tipologia architettonica della copertura e dell'edificio; in questo caso la loro copertura può svolgersi su piani anche non paralleli alle falde del tetto;
 - d. sono da escludersi superfici riflettenti;
 - e. la larghezza massima esterna degli abbaini non dovrà superare ml. 1,00 e il dislivello massimo esterno dal piano di falda di copertura all'intradosso di copertura dell'abbaino non dovrà superare ml. 1,50;
 - f. è consentito un solo abbaino per unità immobiliare. In caso di edifici con più unità immobiliari dovrà essere concordata una soluzione progettuale unitaria. Non sono in ogni caso ammesse persiane;
 - g. siano posizionati il più possibile lontano dalla linea di gronda.

Art. O14 - Installazione di antenne e parabole trasmettenti

1. Il montaggio degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari si deve ispirare ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico dell'edificio e dell'ambito territoriale in cui è inserito;
2. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione debbono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti gli spazi pubblici o di uso pubblico;
3. Saranno preferite collocazioni alternative (a titolo esemplificativo in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dagli spazi pubblici o di uso pubblico;
4. Sono vietate le installazioni sulle facciate che prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico;
5. Tutti gli immobili composti da più unità abitative devono avvalersi di impianti centralizzati;
6. Nel caso di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia estese all'intera copertura, è prescritta la conformazione di antenne e parabole alle prescrizioni del presente Regolamento, ivi compreso l'obbligo per i condomini di procedere alla loro centralizzazione;
7. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno presentare una colorazione capace di minimizzarne l'impatto visivo ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza;
8. Le antenne paraboliche devono comunque essere installate nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti nonché di quelle che disciplinano la tutela dei beni sottoposti a vincolo di tutela;
9. Nel caso di installazioni non conformi alle presenti norme regolamentari, l'ufficio tecnico può intimare e ordinare l'adeguamento.

Art. O15 - Interventi obbligatori per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili

1. Su tutto il territorio comunale è fatto obbligo, sia nella realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria che in quelli di restauro o ristrutturazione, come anche nella realizzazione di nuovi edifici, prevedere la chiusura di tutte le aperture nella muratura che possano consentire il riparo e la nidificazione di volatili. Nel caso in cui le aperture siano necessarie per l'aerazione di vani altrimenti chiusi, è fatto obbligo di munirle di idonee grate o retini che diano garanzia di durabilità nel tempo e che siano inseriti armonicamente nel contesto architettonico del prospetto;
2. E' fatto altresì obbligo di installazione di dissuasori su tutti gli elementi che possano fungere da appoggio (a titolo esemplificativo cornicioni, mensole, aggetti di gronda);
3. In presenza di particolari situazioni di degrado igienico è facoltà dell'Amministrazione Comunale obbligare, con apposita ordinanza, l'installazione dei dispositivi di cui al presente articolo.

Art. O16 – Sistemazione esterna – dotazione minima degli spazi a verde

1. La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi, non determinanti volumi né superficie coperta ed esteso alle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni (lotti fondiari), che ne definisce l'assetto fisico e le utilizzazioni.
2. Ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è prescritta la riqualificazione delle aree scoperte pertinenziali, da attuarsi tramite un progetto di sistemazione unitario che tenga conto dei manufatti accessori esistenti e delle formazioni arboree e arbustive autoctone esistenti che devono, di norma, essere preservate;
3. È vietato rimuovere o alterare irreversibilmente gli elementi e le infrastrutture rurali ancora presenti sul fondo quali a titolo esemplificativo aie, fontanili, lavatoi, pozzi, forni, edicole;
4. Tutti i lati degli edifici prospicienti giardini o cortili dovranno essere contornati da un marciapiede della larghezza non inferiore a 0,90 ml.
5. I progetti relativi ad interventi edilizi od urbanistici devono espressamente dare atto dell'esistenza o meno di alberature, precisandone eventualmente l'essenza e la dimensione, nonché la compatibilità con l'intervento edilizio proposto.
6. Nel caso di interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, per gli insediamenti residenziali e direzionali, gli spazi esterni liberi da costruzioni dovranno essere allestiti a verde nella percentuale minima del 40% (30% per altri

insediamenti) e piantumati con alberature in numero non inferiore a 1 pianta ogni 100 mq di superficie libera da costruzioni. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non potranno in alcun modo comportare un peggioramento degli spazi esterni e, ove possibile, dovranno invece prevederne il miglioramento;

Art. 017 - Alberature e indice di piantumazione

1. È obbligatoria la tutela di elementi vegetali quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche o private o lungo i confini di proprietà individuati come elementi di valore storico e ambientale dagli atti di governo del territorio in virtù delle loro caratteristiche;
2. Tutti gli interventi che prevedono l'abbattimento delle piante di circonferenza uguale o maggiore di cm. 80 misurata ad altezza di ml 1 dal suolo, possono essere effettuati solo previa autorizzazione qualora si verifichino almeno una delle seguenti condizioni:
 - a. manifesta pericolosità per instabilità della pianta;
 - b. motivi fitosanitari;
 - c. danneggiamento di manufatti e/o reti tecnologiche posti nelle vicinanze della pianta;
 - d. nei casi di nuova costruzione in cui non ne sia possibile il mantenimento;
3. La richiesta di autorizzazione deve essere accompagnata da una relazione firmata da un tecnico professionista (agronomo o forestale nei casi di cui alle precedenti lettere a e b) in cui siano esposti i motivi per cui si richiede l'abbattimento;
4. Per tali interventi restano ferme le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e Ambientali.
5. È facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere la sostituzione o il reintegro, anche in numero superiore, delle alberature abbattute;
6. Le piante ad alto fusto da mettere a dimora non devono essere di altezza inferiore a m. 3, e devono avere diametro non inferiore a cm. 8 (rilevato ad un metro dal suolo);
7. In tutti i progetti relativi ad interventi che interessano aree con presenza arborea, le alberature esistenti dovranno essere rilevate ed indicate su apposita planimetria; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica. Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino e a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalle indicazioni della specie.

Art. 018 - Superficie permeabile

1. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 016 comma 5, la superficie permeabile non deve essere inferiore al 25% del lotto o comunque a quella preesistente se inferiore;
2. Le pavimentazioni in autobloccante, o analoga tecnologia, sono considerate permeabili per la quota del 50%;
3. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando la quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche da considerare permeabili per la quota del 50%.

Art. 019 - Manufatti a corredo degli spazi esterni

1. I manufatti a corredo degli spazi esterni sono: box in legno, piccole serre, barbecue e piccoli forni, gazebi, pergolati, vasche e piscine;
2. Detti manufatti, ad esclusione delle vasche che non sono computate, non possono occupare una superficie maggiore del 40% di quella del resede e comunque fino ad un massimo di 50 mq;
3. I manufatti di cui al presente articolo, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro, non costituiscono superficie coperta e volume. La loro installazione o realizzazione è consentita fatto salvo quanto diversamente stabilito dal Regolamento Urbanistico e fatti salvi eventuali pareri e nulla osta riferiti ai vincoli esistenti ;
4. **Box in legno:** manufatti appoggiati al suolo direttamente o mediante sistemi di ancoraggio al terreno facilmente removibili, con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza

massima non superiore a ml. 2,00, destinati, a titolo esemplificativo, a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza; in caso di condominio l'ingombro esterno massimo non potrà superare mq. 10,00;

5. **Piccole serre:** strutture realizzate in metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) o in legno chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,00, destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza; dimensioni maggiori, fino ad un massimo di mq.15, possono essere autorizzate nel caso in cui il giardino abbia una superficie maggiore di 500mq;
6. **Barbecue o piccoli forni:** manufatti semplicemente appoggiati, con altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00, comprensivi di accessori (a titolo esemplificativo piani di appoggio e contenitori per legna) nel numero massimo di uno per resede di pertinenza; non è consentita la realizzazione di tettoie aggettanti né vani visitabili a corredo;
7. **Gazebo:** manufatto, di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni privati, costituito da struttura verticale astiforme in legno o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato), con copertura in tela o canniccio, completamente aperta su tutti i lati e avente: altezza al colmo non superiore a 3,00 ml; superficie coperta non superiore a 15 mq. e a distanza non inferiore a ml.1,50 da qualsiasi costruzione. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale;
8. **Pergolato:** struttura, di pertinenza di unità a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni privati, composta da elementi verticali e da sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato), atta a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 3,00. È obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato. È consentita la realizzazione di pergolati anche sulle terrazze o lastrici solari, compatibilmente con l'esigenza di mantenimento dell'aspetto architettonico del fabbricato;
9. **Vasche:** qualsiasi struttura destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione. La sua dimensione dovrà essere commisurata all'effettive necessità. In ogni caso, nel caso di vasche ornamentali, la dimensione non potrà essere superiore a mq. 10,00;
10. **Piscine** a corredo degli edifici: struttura atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. La sua realizzazione deve rispettare oltre alle indicazioni imposte dal Regolamento Urbanistico le seguenti ulteriori condizioni:
 - a) gli eventuali spogliatoi devono essere reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
 - b) l'approvvigionamento idrico per l'alimentazione delle vasche dovrà avvenire autonomamente senza allaccio al pubblico acquedotto e lo scarico delle acque dovrà essere autorizzato a norma di legge;
 - c) la distanza minima dal confine dovrà essere non inferiore a ml.1,5;
 - d) La piscina è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.

Art. O20 – Recinzioni

1. Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso e intonato all'ambiente, e realizzate nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada;
2. In territorio agricolo le recinzioni devono rispettare le seguenti tipologie:
 - a) per gli edifici ad uso abitativo, è ammessa la recinzione dell'area di pertinenza del fabbricato; non sono ammesse ulteriori suddivisioni con recinzioni ed altri elementi fissi interne alle aree di pertinenza dei fabbricati rurali;
 - b) per i fabbricati ad uso non abitativo non è ammessa la recinzione del resede, salvo quanto eventualmente previsto dal Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale;
 - c) le recinzioni devono essere realizzate con siepi vive impiantate a terra, staccionate in legno o rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei;

- d) la recinzione dei fondi agricoli è ammessa unicamente in presenza delle seguenti specie di animali da allevamento: equini, bovini e ovis caprini; detta recinzione dovrà essere finalizzata al soddisfacimento delle esigenze di custodia limitatamente all'area interessata al pascolo e avere una delle seguenti caratteristiche:
- siepe autoctona;
 - staccionata;
 - nastro elettrificato a bassa tensione per gli equini;
 - filo elettrificato a bassa tensione per bovini;
 - rete sarda per ovicaprini;
- e) la recinzione degli appezzamenti ad uso orto per autoconsumo deve essere realizzata con siepe di essenza autoctona e rete zincata a maglia sciolta, su pali in legno semplicemente infissi al suolo aventi altezza massima ml. 1,50;
3. In tutte le altre zone:
- a) le recinzioni devono essere realizzate con materiali facciavista oppure devono essere intonacate e tinteggiate;
- b) al fine di garantire l'omogeneità dei prospetti, la realizzazione di nuove recinzioni e la modifica di quelle esistenti deve, di norma, tenere conto degli allineamenti, dell'altezza e dei caratteri architettonici delle recinzioni limitrofe e di quelle del fabbricato. Nei casi in cui le recinzioni limitrofe non presentino caratteri tipologici adeguati al contesto, le nuove proposte dovranno essere adeguatamente motivate in funzione dei caratteri della zona;
- c) l'altezza massima delle recinzioni non può essere superiore a ml 2,00. I cancelli non possono superare l'altezza della recinzione. Sono ammesse altezze superiori solo in caso di giustificate esigenze architettoniche di continuità con le recinzioni limitrofe;
- d) nel caso si voglia recintare porzioni di cortili di edifici condominiali è ammesso solo l'utilizzo di pali e rete metallica e/o siepi vegetali;
- e) in presenza di recinzioni di valore storico/architettonico è fatto obbligo di intervenire sola con interventi conservativi.

Art. 021 - Spazi destinati ai raccoglitori per la raccolta differenziata

1. I piani attuativi relativi a comparti di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica devono prevedere spazi convenientemente delimitati idonei ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata. Devono prevedere, altresì, una adeguata sistemazione di tali spazi al fine di limitarne la visibilità ed evitare la dispersione del materiale;
2. L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi deve essere concordato con l'Amministrazione e con l'ente gestore del servizio;
3. I cassonetti per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di edifici vincolati dalla Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Art. 022 – Obblighi di manutenzione

1. Ogni edificio deve essere mantenuto in tutte le sue parti in conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro degli edifici di cui al presente Capo;
2. Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno;
3. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di ordinare il restauro degli edifici, o parte degli stessi, ogni qualvolta le loro condizioni siano tali da compromettere l'estetica e la sicurezza pubblica e/o privata. In caso di inerzia della proprietà, scaduti i termini assegnati nell'ordinanza di restauro o riparazione e fatte salve le sanzioni amministrative accessorie l'Amministrazione comunale esegue d'ufficio, nei casi di particolare interesse pubblico, i lavori a spese della proprietà, e/o applica le sanzioni previste.

SEZIONE P

NORME SUL COLORE, SUI MATERIALI E SUGLI ALTRI ELEMENTI CHE INTERESSANO L'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO**art. P1 Criteri di tutela specifici, finalità, ambito e articolazione delle prescrizioni.**

1. Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del territorio Sarteanese, sia per quanto riguarda il centro abitato che per quanto attiene il territorio aperto, qualsiasi intervento su edifici di rilevanza storico-architettonica, tipologica ed anche semplicemente documentaria, oltre la normativa prevista dal R.U., è soggetto all'applicazione degli ulteriori criteri di tutela di cui agli articoli che seguono.
2. Il complesso di edifici soggetti all'applicazione delle misure di tutela di cui al comma precedente è costituito da :
 - a) gli edifici di cui alle classi I, II e III del R.U. vigente;
 - b) gli edifici costruiti prima dell'anno 1942 ricadenti nel territorio aperto .
3. Tali misure di tutela si applicano a qualsiasi intervento sugli elementi di detti edifici che contribuiscono a formare l'immagine del paese e del territorio aperto, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria.
4. Per conseguire i fini di cui al primo comma, il presente Regolamento prescrive criteri progettuali, materiali e tecniche di intervento, distinguendo tra le varie parti omogenee dell'edificio e tra i singoli elementi che le costituiscono, secondo la seguente articolazione :
 - a) Coperture
 - conformazione delle coperture
 - manti di copertura
 - abbaini e lucernari
 - canne fumarie, comignoli e torrini esalatori
 - aggetti di gronda e gioghi
 - canali di gronda e pluviali
 - antenne e parabole televisive
 - pannelli solari ed impianti tecnologici
 - b) Superfici di facciata
 - composizione architettonica delle facciate
 - intonaci
 - elementi architettonici o decorativi in pietra naturale
 - elementi architettonici o decorativi in finta pietra
 - murature a faccia vista
 - tinteggiature
 - serramenti esterni
 - impianti tecnologici di facciata
 - altri elementi di facciata
 - c) Elementi apposti sulle facciate
 - insegne
 - tende frangisole
 - Aree scoperte
5. Le prescrizioni in merito a ciascuna di dette parti omogenee e per i singoli elementi sono riportate negli articoli che seguono.

art. P2 Eccezioni e deroghe

1. Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, notificati ai sensi del D.Lgs. 490/99 a condizione che l'intervento difforme sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo.

2. Fatta salva l'eccezione di cui al comma precedente, potrà derogarsi da dette prescrizioni solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione, fermo restando in ogni caso il fine di tutela di cui al comma 1 dell'art. P1.
3. In detti casi particolari dovrà essere avanzata richiesta di autorizzazione o concessione edilizia corredata da un progetto completo dell'intervento, redatto secondo quanto prescritto dall'art. B4, e nel quale siano esaurientemente illustrate le motivazioni dell'intervento difforme e le tecniche che si intendono adottare per conseguire comunque i fini di tutela prescritti. Detto progetto deve essere obbligatoriamente sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Integrata o Collegio Ambientale, che valuterà la compatibilità dell'opera progettata con i caratteri dell'edificio e del contesto in coerenza con i criteri di tutela contenuti nel presente Regolamento.

art. P3 Conformazione delle coperture

1. Fermi restando i criteri generali di tutela contenuti nel Regolamento Urbanistico, negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.
2. In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.
3. Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
4. Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari o simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.
5. Le eventuali finestre da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di abbaini o lucernari dovranno rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, alle specifiche prescrizioni di cui all'art. P5.

art. P4 Manti di copertura tradizionali

1. I manti di copertura tipici della tradizione sono quelli costituiti da embrici e coppi o tegole e coppi esclusivamente in cotto, disposti in file parallele e ad elementi separati;
2. I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.
3. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire :
 - a) con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;
 - b) mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi embrici e coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.
4. Negli interventi di conservazione è fatto obbligo di utilizzare la tecnica di cui alla lettera "a".
5. Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in embrici e coppi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.
6. Per la realizzazione di sfiati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate (fraticini). Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.
7. Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.
8. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui ai commi precedenti solo in casi del tutto particolari e sempre che la previsione di progetto sia adeguatamente motivata.

art. P5 Altri tipi di manti

1. Nel caso di edifici di recente costruzione e privi di interesse storico-architettonico o documentario, i manti di copertura che, per quanto originari, siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione fiorentina potranno essere modificati e sostituiti con il tradizionale manto in embrici e coppi od altro tipo manto che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.
2. I manti degli edifici con copertura piana, quando vengano mantenuti, devono intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

art. P6 Abbaini

1. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
2. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre norme del presente Regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.
3. Per i fini del comma precedente si considerano, in linea generale, realizzati con carattere tradizionale gli abbaini del tipo a due falde o ad una falda compluviata, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono.
4. Sempre ai fini del comma .2, si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente nonchè quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura. Nel primo caso la dimensione della finestra deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi di cui all'art. K8, con una superficie massima assoluta di mq. 1,20 ed una lunghezza massima di ml. 1,50 per ciascun abbaino. Nel secondo caso la superficie della finestra non deve essere superiore a mq. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.
5. Ove nel sottotetto non siano presenti locali adibiti ad abitazione permanente (e non sia pertanto possibile avvalersi della possibilità di cui al comma precedente), al fine di garantire comunque la ventilazione del piano sottotetto, è ammessa la realizzazione, per ogni unità immobiliare, di un abbaino di superficie non superiore a mq. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.
6. Lo spostamento di abbaini e lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti.
7. Nel caso di abbaini o lucernari che presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico (non necessariamente sottoposti a diretta tutela ai sensi del D.Lgs. 490/99) sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

art. P 7 Lucernari

1. Per i lucernari emergenti dalla falda del tetto, qualsiasi sia la loro tipologia, valgono le stesse norme di tutela già dettate per gli abbaini.
2. Per quanto attiene i lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale (tipicamente di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala) mentre potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali.
3. La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le stesse modalità e limitazioni già previste al comma 1 dell'art P5 per gli abbaini. Per detti lucernari sono categoricamente escluse superfici vetrate di tipo specchiante.

art. P8 Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori

P8.1 COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI

1. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali

e tecniche costruttive.

2. La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.
3. Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.
4. Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione dei nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame).
5. Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale estraneo alla tradizione nonchè di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.

P8.2 CANNE FUMARIE

1. Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli ed i torrini esalatori.
2. Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.
3. Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.
4. In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.
5. In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.
6. Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonchè con caratteri costruttivi difforni da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.
7. E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

art. P9 Aggetti di gronda e gioghietti

1. Gli aggetti di gronda ed i gioghietti dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.
2. Nel caso di aggetti di gronda o gioghietti di rilevante ed autonomo interesse storico-artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.
3. Ogni qualvolta l'aggetto di gronda od il gioghietto si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.
4. La modifica di aggetti di gronda e gioghietti è consentita solo in corrispondenza di soprelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
5. E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche co-

struttive, materiali o colori estranei alla tradizione, quali, ad esempio, travetti in cemento in luogo dei tipici correnti lignei sagomati, scempiati di laterizio forato in luogo dei tradizionali elementi in laterizio pieno (campigiane) trattenuti da seggiola lignea, perlinati in luogo di tavolati e altre simili incongrue sostituzioni.

6. E' vietato intonacare o verniciare a corpo scempiati in cotto o tavolati. E' altresì vietato realizzare gioghi di aggetto superiore a mezzo embrice.
7. Nel caso di aggetti di gronda che presentino mensole, cornici od altri elementi a rilievo, si applicano le specifiche norme di tutela previste dagli articoli che seguono in funzione del materiale che li costituisce.

art. P10 Canali di gronda e pluviali

1. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio, osservando la gamma dei marroni e dei grigi. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.
2. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.
3. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.
4. In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).
5. La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via, dovrà essere posizionata sotto traccia per tre metri dalla quota del marciapiede. Quando ciò non fosse possibile (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni od altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata) la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa per una altezza di almeno cm. 150 da terra.
6. Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici tradizionali quali cocogne, rosoni, gocciaioi, sifoni, antefisse decorative e simili.

art. P11 Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile

1. si applica quanto già previsto all'art. O 14 del presente R.E.

art. P12 Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici

1. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.

art. P13 Composizione architettonica delle facciate

P13.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.
2. Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.
3. La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere

ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.

P13.2 LIMITAZIONI PER GLI INTERVENTI INTERNI

1. Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare (nè direttamente nè indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.
2. A tal fine valgono le seguenti prescrizioni :
 - a) i solai che venissero realizzati in un locale finestrato, sia ex novo che modificando la quota di imposta di elementi orizzontali preesistenti, dovranno essere mantenuti ad una quota di imposta non inferiore al valore che si ottiene aggiungendo lo spessore del muro esterno alla quota dell'architrave della finestra. Detti solai dovranno rimanere a quota costante per una profondità di almeno ml. 2,40.
 - b) eventuali solai che dovessero essere impostati a quote inferiori dovranno rimanere arretrati rispetto al filo esterno della facciata di un valore non inferiore all'altezza che intercorre tra il pavimento del locale da soppalcare e l'architrave della finestra del locale medesimo (elevando detto valore a ml. 2,00 se inferiore a detta misura minima e riducendolo a ml. 3,00 se superiore);
3. Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di edifici di interesse storico-artistico o tipologico dalla veste architettonica particolare e caratterizzati da superfici vetrate di particolare estensione e locali di rilevante altezza (quali ex limonaie, serre e simili). In tali casi qualsiasi modifica interna, dovrà comunque tener conto prioritariamente della peculiarità dell'edificio e sarà ammessa solo quando pienamente compatibile con il medesimo.

art. P14 Intonaci

P.14.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.
2. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.
3. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

P.14.2 MODALITÀ DI ESECUZIONE ED INTERVENTO

1. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.
2. Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria :
 - a) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile,
 - b) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.
4. E' tollerata l'utilizzazione della malta bastarda in luogo della malta di calce. In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci è invece categoricamente vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento. E' inoltre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere.
5. In ogni caso l'esecuzione dei nuovi intonaci dovrà avvenire previa bagnatura della superficie da intonacare sino a rifiuto.
6. In nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista.
7. In linea generale è invece prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale potrà farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che

si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.

8. Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni di cui all'art. P17, non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.
9. Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo od altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

art. P15 Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale

P15.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
2. A tal fine è prescritto che detti elementi siano oggetto :
 - di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentare il degrado;
 - di restauro, ogni qualvolta detto degrado si evidenzi in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.
3. Senza pregiudizio per l'impiego di nuovi materiali o di tecniche non contemplate dal presente Regolamento, per tali operazioni valgono i criteri generali di intervento di cui ai commi seguenti.

P15.2 PULITURA DEL MATERIALE LAPIDEO

1. La pulitura degli elementi in pietra naturale lavorata è in genere finalizzata alla rimozione di incrostazioni e degli altri depositi, di varia natura e consistenza, che inevitabilmente si formano sulle parti esterne degli edifici, specie se a rilievo ed in ambiente urbano.
2. Qualsiasi operazione di pulitura su elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti :
 - a) il processo deve essere controllabile in ogni sua fase, graduale e selettivo;
 - b) non deve produrre materiali dannosi per la conservazione della pietra (quali, ad esempio, i sali solubili);
 - c) non deve produrre microfratture, abrasioni od aumento della porosità superficiale del materiale pulito.
3. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di pulitura indicate nell'Allegato "A".

P15.3 CONSOLIDAMENTO SUPERFICIALE DEL MATERIALE LAPIDEO

1. Deve procedersi al consolidamento superficiale del materiale lapideo ogni qualvolta siano evidenti fenomeni di degrado superficiale quali scagliature, esfoliazioni, piccoli distacchi, sfarinamenti e simili.
2. L'operazione di consolidamento superficiale degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti :
 - a) il processo deve migliorarne le proprietà meccaniche degli strati superficiali della pietra ed arrestarne il degrado;
 - b) non deve comportare la formazione di prodotti dannosi per la conservazione della pietra;
 - c) non deve indurre discontinuità nella struttura del materiale lapideo, nè aumento della sua porosità superficiale.
3. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di consolidamento superficiale indicate nell'Allegato "A".

P15.4 CONSOLIDAMENTO DI PROFONDITÀ DEL MATERIALE LAPIDEO

1. Dovrà essere eseguito un consolidamento di profondità sugli elementi in pietra naturale di valore storico-architettonico o tipologico che, per l'avanzato stato di degrado, risultino mobili, suscettibili di divenire tali o che comunque si presentino in precarie condizioni di stabilità.
2. Il consolidamento di profondità degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico dovrà garantire la stabilità e la conservazione dell'elemento senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.
3. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di consolidamento di profondità indicate nell'Allegato "A".

P15.5 STUCCATURA DEL MATERIALE LAPIDEO

1. Dovrà procedersi alla stuccatura superficiale del materiale lapideo ogni qualvolta il medesimo presenti lacune o discontinuità superficiali che possano favorire la penetrazione di acqua o l'adesione di depositi aggressivi. E' sempre prescritta la stuccatura superficiale quando siano stati eseguiti incollaggi o consolidamenti di profondità.
2. La stuccatura degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico dovrà consentire il ripristino della continuità superficiale del materiale lapideo senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.
3. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di stuccatura indicate nell'Allegato "A".

P15.6 TRATTAMENTI PROTETTIVI DEL MATERIALE LAPIDEO

1. Dovrà procedersi a trattamenti protettivi sulla superficie esterna del materiale lapideo ogni qualvolta la medesima presenti assorbimenti di acqua eccessivi e pregiudizievoli per la buona conservazione della pietra.
2. Il trattamento protettivo degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico sarà finalizzato a ridurre la penetrazione di acqua nella struttura porosa della pietra, riducendo l'entità dei numerosi fenomeni alterativi legati alla presenza di acqua nel materiale lapideo, senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.
3. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di protezione superficiale indicate nell'Allegato "A".

P15.7 PROTEZIONE DI ELEMENTI LAPIDEI AGGETTANTI

1. Nel caso di elementi lapidei con disposizione aggettante (davanzali, cornicioni e simili) è prescritta la regolarizzazione delle facce superiori che presentino discontinuità, avvallamenti ed irregolarità superficiali suscettibili di favorire il ristagno di acqua ed il suo assorbimento da parte della pietra.
2. Nel caso in cui la posizione e conformazione dell'elemento in pietra, od il suo stato di conservazione, siano tali da far ragionevolmente ritenere che la semplice regolarizzazione non sia sufficiente a garantire la conservazione del materiale lapideo, è prescritto che la faccia superiore della pietra sia protetta da lamine metalliche appositamente sagomate e lavorate.
3. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le modalità esecutive di cui all'Allegato "A".

P15.8 REINTEGRAZIONI, RIPRESA DI LACUNE E SOSTITUZIONI

1. Nel caso di elementi lapidei con caratteristiche scultoree o con lavorazione particolarmente complessa non è consentito reintegrare le eventuali parti che siano andate perdute, nè mediante tassellatura nè mediante ricostruzione con altri materiali, anche se nelle esatte forme originarie.
2. E' inoltre categoricamente vietato procedere alla sostituzione di detti elementi, qualsiasi sia il loro stato,

con altri di nuova lavorazione o di recupero.

3. Reintegrazioni, ripresa di lacune ed anche integrali sostituzioni sono invece ammissibili per elementi lapidei di lavorazione elementare e che non presentino specifico ed autonomo valore storico-artistico.
4. Le eventuali sostituzioni dovranno essere eseguite impiegando elementi in pietra dello stesso tipo, finitura e lavorazione dell'elemento sostituito.

art. P16 Elementi architettonici e decorativi in finta pietra

P16.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Gli elementi architettonici e decorativi in finta pietra devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
2. Ai fini del presente Regolamento si identificano con la generica dizione di "finta pietra" tutti gli elementi architettonici e decorativi, solitamente a rilievo, realizzati mediante riporti di malta opportunamente sagomata e lavorata per riproporre profili, tessiture e finiture proprie degli elementi in pietra naturale nonché gli altri tipi di intonaco lavorato ad essi assimilabili (bozzati, bugnati, cornici, modanature, cornicioni, fasce marcapiano, lesene, stipiti, capitelli, mensole, zoccolature, intonaci incisi o decorati, ecc.).
3. Detti elementi sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dall'art. P14.1 per gli elementi in pietra naturale.

P16.2 PULITURA E CONSOLIDAMENTO DI ELEMENTI IN FINTA PIETRA

1. Per le operazioni di pulitura, stuccatura e protezione superficiale degli elementi in finta pietra valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le corrispondenti operazioni da eseguirsi su elementi in pietra naturale. Analogo rimando può farsi per le eventuali operazioni di consolidamento superficiale (ferma restando la diversa natura degli eventuali prodotti chimici da impiegare).
2. Qualora gli elementi in finta pietra abbiano perduto aderenza con la muratura sottostante dovranno essere consolidati in profondità, ripristinando l'aderenza tra la malta lavorata ed il supporto murario. Detta operazione dovrà, in genere, essere eseguita mediante iniezioni di miscele leganti a tergo dell'intonaco, se del caso aiutando il ripristino dell'aderenza mediante da una accurata opera di puntellatura a forzatura controllata.
3. In caso di distacchi netti localizzati (derivati da atti vandalici od altri eventi traumatici che abbiano comportato la rottura di elementi altrimenti integri e ben conservati) potranno inoltre essere adottate le tecniche di consolidamento di profondità od incollaggio già descritte per gli elementi in pietra naturale.

P16.3 RIFACIMENTO DI ELEMENTI IN FINTA PIETRA

1. Quando lo stato di stato di degrado di un elemento decorativo in finta pietra sia talmente avanzato da non consentire alcuna ragionevole forma di consolidamento o restauro, ne è prescritto il rifacimento. In tal caso la demolizione dovrà essere particolarmente accurata al fine di non arrecare danno agli elementi contigui da mantenere e le parti ricostruite dovranno riprendere esattamente, per forma, tessitura, finitura superficiale e colore, quelle preesistenti, in modo da non indurre alcuna alterazione della veste architettonica della facciata. La malta da impiegarsi, eventualmente additivata con idonee resine ancoranti, dovrà presentare composizione, granulometrie e cromatismo analoghi a quella delle parti rimosse. La ricostruzione dovrà avvenire tirando la malta a modine secondo un profilo del tutto uguale a quello dell'elemento preesistente.
2. Adottando le tecniche di cui al comma precedente è inoltre consentito procedere a reintegrazioni, ripresa di lacune e ed altri simili interventi parziali.

art. P17 Murature a faccia vista

P17.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. I paramenti murari costituiti già in origine in pietra a faccia vista devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
2. Detti paramenti sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto per gli elementi in pietra naturale.
3. In occasione dei prescritti interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto

obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata .

P17.2 PULITURA E CONSOLIDAMENTO DI MURATURE A FACCIA VISTA

1. Per le operazioni di pulitura, protezione superficiale e consolidamento dei paramenti murari a faccia vista valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le corrispondenti operazioni da eseguirsi su elementi architettonici in pietra naturale.

P17.3 STUCCATURA DI MURATURE A FACCIA VISTA

1. Dovrà procedersi al rifacimento delle stuccature di un paramento murario a faccia vista ogni qualvolta il loro stato di conservazione sia tale da favorire la penetrazione di acqua nella muratura e quindi da pregiudicare la buona conservazione del paramento medesimo.
2. La nuova stuccatura dovrà essere dello stesso tipo, colore e granulometria di quella originaria e non dovrà introdurre alcuna alterazione cromatica .
3. Il rifacimento della stuccatura nei paramenti murari a faccia vista, quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato, dovrà essere eseguito adottando le tecniche di cui all'Allegato "A".
4. Nel caso di paramenti murari che presentino la cosiddetta stuccatura "raso sasso" (costituita da un leggero strato di malta di calce che si spinge oltre i giunti della muratura sin quasi a regolarizzare la superficie dei singoli conci) dovrà avvenire a sua volta nel pieno rispetto dei criteri generali prescritti dal presente Regolamento, impiegando gli stessi materiali e tecniche esecutive della stuccatura originaria. Non saranno pertanto consentite nè l'eliminazione di dette stuccature (e cioè la riduzione ad effettiva faccia vista di murature altrimenti concepite) nè la loro sostituzione con veri e propri intonaci (quandanche di tipo tradizionale).

P17.4 REINTEGRAZIONI, RIPRISTINI E RICOSTRUZIONI

1. Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante o di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento. In tali casi la reintegrazione dovrà avvenire col metodo cosiddetto "a cuci e scuci", rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari. Analoga a quelle originali dovranno essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.
2. La stessa tecnica è prescritta, quale che sia loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici ed in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.
3. Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia vista oggetto delle prescrizioni di tutela di cui al presente articolo. E' fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro. In tali casi il paramento potrà essere rimosso e successivamente ricostruito nella esatta forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, od altri analoghi, ed adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.
4. Le reintegrazioni di ampiezza significativa e le ricostruzioni filologiche, pur rispettando le prescrizioni generali di cui ai commi precedenti, dovranno in genere denunciare chiaramente la loro natura mediante idonei accorgimenti che, pur senza introdurre alterazioni dell'immagine complessiva della facciata, evidenzino in maniera inequivoca l'epoca di esecuzione successiva al resto del paramento (ad esempio, ma non necessariamente, realizzandole in leggero sottosquadro).

P17.5 PARAMENTI IN MATTONI A FACCIA VISTA

1. Per i paramenti murari in mattoni a faccia vista di valore storico tipologico valgono, in linea generale, gli stessi criteri di tutela già indicati per quelli in pietra, fatte salve ovviamente le diverse modalità esecutive derivanti dalla diversa natura del materiale e delle murature.

art. P18 Tinteggiature

P18.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Tutte parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.
2. La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli tradizionali

P18.2 MATERIALI E TECNICHE AMMESSE

1. Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura a buon fresco ed a calce. E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purchè stese a velatura e non coprenti.
2. Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorchè traspiranti) e gli acrilici in genere nonchè i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituire con tinteggiature di tipo tradizionale.
3. In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare, ovviamente tra quelle ammesse, dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati. Altrettanto dicasi per i colori ed i toni della tinteggiatura.

P18.3 COLORI E TONI DELLE TINTEGGIATURE

1. Il colore da impiegarsi, di norma, verrà scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. E' consentito omettere l'analisi stratigrafica, o comunque discostarsi dalle risultanze della medesima, quando la scelta del colore da impiegare di frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi ed attendibili.
2. In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura toscana e tali da ben armonizzarsi con il contesto.
3. Nel caso di cui al comma precedente, in presenza di edifici accorpati o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:
 - a) quando l'edificio accorpati sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;
 - b) viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.
4. In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.).

P18.4 DECORAZIONI PITTORICHE ED APPARATI DECORATIVI

1. Qualsiasi intervento di tinteggiatura dovrà assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali di decorazioni pittoriche originarie o storicizzate (finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, cantonate in bozze, lesene, ecc.). Quando tali decorazioni presentino lacune si dovrà, di norma, procedere alla loro integrazione impiegando le stesse tecniche, forme e colori. Quando le lacune siano particolarmente estese ed interessino gran parte dell'apparato decorativo, il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell'apparato medesimo
2. Nel caso di edifici che non presentino allo stato attuale riquadrature od altre decorazioni pittoriche, ma che per tipologia, epoca di costruzione ed inserimento nel contesto rimandino all'uso di simili decorazioni, potrà essere ammessa la realizzazione di un semplice apparato decorativo costituito da fasce marcapiano, fasce marcadavanzale e riquadri a porte e finestre.

P19 Serramenti esterni**P19.1 SERRAMENTI D'OSCURAMENTO**

1. Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione toscana.
2. Si considerano tipici della tradizione i seguenti tipi di serramento di oscuramento :
 - a) persiane alla fiorentina, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante o, limitatamente ai piani inferiori, scorrevole;
 - b) scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato (con particolare riferimento agli edifici di più antico impianto ed a quelli di origine colonica);
3. Il materiale ammesso è esclusivamente il legno, con verniciatura a corpo nei colori tradizionali per quanto attiene le persiane, con verniciatura a corpo o trasparente per quanto attiene gli scuretti.
4. E' vietato l'impiego di serramenti di oscuramento diversi da quelli di cui ai commi precedenti ed estranei alla tradizione toscana (quali veneziane, sportelloni, persiane in alluminio verniciato, persiane alla viareggina, avvolgibili in pvc od alluminio, ecc.). E' parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che, seppur indicati come ammissibili dal presente Regolamento, presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata (persiane in luogo di scuretti, avvolgibili in luogo di persiane, ecc.)
5. Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa.
6. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento. Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui i serramenti di oscuramento, seppur di caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.
7. Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
8. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.
9. In linea generale tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite al comma P17 per le tinteggiature.
10. Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione.
11. In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario che siano stato originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.
12. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non riutilizzabili, dovranno riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

P19.2 FINESTRE E PORTE FINESTRE

1. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione toscana.
2. Si considerano tipici della tradizione le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.
3. Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile od opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili infissi che seppur non propriamente rispondenti ai criteri della tradizione toscana risultino compatibili con la medesima.
4. Si considerano tali gli infissi in ferro, verniciati in color piombaggine od altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi.
5. Sono invece sempre esclusi gli infissi in alluminio, in pvc o in altri materiali plastici. In casi del tutto particolari potrà essere ammesso il ricorso ad infissi in alluminio elettrocolorato di colore scuro.

6. E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.
7. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
8. Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui di infissi che, seppur con caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.
9. Per tutti i tipi di finestra o porta finestra la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
10. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del bianco e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in determinato colore.
11. In linea generale tutte le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite al comma P17.3 per le tinteggiature.
12. Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione.
13. Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.

P19.3 PORTE E PORTONI

1. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.
2. Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
3. Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.
4. L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente. Sono in ogni caso esclusi vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese.
5. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
6. Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
7. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste dovrà impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in un determinato colore.
8. In linea generale porte e portoni potranno essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

P19.4 SERRANDE E SIMILI

1. In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante.
2. E' tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al comma precedente fino al

momento in cui si proceda alla loro sostituzione o ad interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.

3. Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole potranno essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata. Sono in ogni caso esclusi i cancelletti estensibili in lega leggera con finitura naturale.

P19.5 VETRINE E SIMILI

1. In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici.
2. Per dette vetrine sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. In caso di degrado particolarmente accentuato è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
3. Le nuove vetrine dovranno essere arretrate rispetto al filo della facciata di almeno cm. 13 e dovranno impiegare materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio secondo i criteri già prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.
4. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano a tutti i tipi di serramento che pur non essendo propriamente definibili come vetrine sono comunque assimilabili alle medesime (vetrinette apposte esternamente alla facciata, partiture vetrate a tutta altezza, ecc.).

P19.6 ELEMENTI IN FERRO

1. In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui alla presente Sezione quando coevi con i medesimi nonché quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici.
2. Detti elementi (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta standardi, ferri battuti in genere, ecc.) non potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione. La loro sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano fedelmente i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
3. Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai commi precedenti dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione, oppure a corpo con piombaggine.

art. P20 Impianti tecnologici di facciata

P20.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.
2. A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

P20.2 CAVI ELETTRICI E TELEFONICI

1. I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine sia da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.
2. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.
3. In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino :
 - a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
 - b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi

decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;

- c) disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.
1. Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c" è inoltre ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota di imposta dell'aggetto di gronda.
 2. Salvo che per quanto attiene la sistemazione di cui alla lettera "c", i cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde.
 3. In ogni caso i cavi dovranno garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.

P20.3 CONDUITTURE DI ACQUA, GAS E SIMILI

1. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.
2. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.
3. Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad ad una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura.

P20.4 CONTATORI.

1. In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.
2. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.
3. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile.
4. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.
5. La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo.

P20.5 POMPE DI CALORE, UNITÀ MOTOCONDENSANTI E SIMILI.

1. Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti sulla pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.
2. Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente Regolamento ed in particolare di quelle di cui all'art. J30, solo su facciate tergalì, chiostrine o cortili completamenti interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici. Dette installazioni sono inoltre ammesse su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).
3. Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso solo quando il macchinario (perchè completamente interno all'edificio o perchè appositamente progettato) non arrechi quindi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò potrà essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dal presente Regolamento per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse, ecc.).

art. P21 Altri elementi di facciata**P21.1 CAMPANELLI, CITOFONI E VIDEOCITOFONI.**

1. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguanci a lato del portone di ingresso.
2. Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. E' inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.
3. Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.
4. La pulsantiera deve essere unica ed in essa devono essere riuniti ed ordinati tutti i campanelli delle varie unità che hanno accesso dal portone interessato. Potranno essere ammesse due pulsantiere solo ne caso di edifici che, pur con un solo ingresso, siano dotati di due pozzi scala. In tal caso le pulsantiere dovranno essere divise per scala ed andranno collocate contrapposte tra loro (negli sguanci del portone o ai lati secondo quanto già disposte al comma 2) coerentemente con la posizione delle scale interessate.
5. Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, dovranno tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati. Sono consentite coperture lievemente aggettanti a protezione degli apparecchi installati in facciata e non altrimenti protetti.
6. Le apparecchiature in questione dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica (quali l'ottone, il bronzo, la pietra locale). Sono in ogni caso esclusi apparecchi con finitura superficiale in alluminio od in materiale plastico.

P21.2 CASSETTE POSTALI

1. Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata, in linea generale, l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli.
2. E' ammessa la formazione di buche per lettere, con restrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.
3. Quando non sia possibile adottare la soluzione di cui al comma precedente, può essere ammessa la formazione di buche per lettere direttamente in facciata, a fianco del portone e nella stessa posizione adottata per la campanelliera. In tali casi sull'esterno dell'edificio dovranno essere visibili le sole buche, ordinatamente posizionate, sia tra loro che rispetto alla campanelliera, e contornate da una cornice adeguata alla facciata su cui si inseriscono. Le relative cassette postali dovranno essere apribili esclusivamente dall'interno dell'edificio.
4. Può, infine, essere ammessa la installazione di apparecchiature che raggruppino varie funzioni (citofono, videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia nelle stesse posizioni e con gli stessi criteri già disposti per i singoli componenti.

P21.3 TARGHE INDICANTI ARTI, MESTIERI E PROFESSIONI

1. Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.
2. In linea generale dette targhe dovranno essere realizzate in pietra o ottone e presentare dimensioni uniformi tra loro. Per le targhe medesime valgono inoltre i criteri generali già disposti per campanelli e simili al comma P20.1

art. P22 Insegne

1. In tutti gli edifici interessati dalle speciali norme di tutela di cui al presente Capitolo, le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato.
2. L'insegna dovrà essere collocata nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone fedelmente l'andamento, e dovrà inoltre essere arretrata di almeno cm. 5 rispetto al filo esterno degli stipiti

che delimitano l'apertura medesima.

3. Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico (sovrapporta o lunette dotate di inferriata o di altri elementi degni di tutela) l'apposizione di insegne sarà ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità.
4. Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sguanci laterali ed in genere ogni tipo di insegna difforme dalla prescrizioni di cui ai commi precedenti. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate e potranno essere concesse solo previo parere favorevole del Collegio ambientale.
5. L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima.
6. Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante ed indiretta. E' categoricamente escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore.
7. Sono fatte eventuali diverse prescrizioni per le insegne dei negozi di interesse storico individuati in altri atti dell'Amministrazione Comunale.
8. Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le insegne sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

art. P23 Tende frangisole

1. L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici sottoposti alla speciale tutela di cui alla presente Sezione è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali.
2. Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopraluce e rostre, ecc. Le tende potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.
3. L'oggetto delle tende non può superare la profondità del marciapiede con un massimo assoluto di cm. 120 dal filo di facciata. Non sono ammesse tende nei tratti di strada privi di marciapiede.
4. Il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto, una altezza libera non inferiore a cm. 210 dal piano del marciapiede.
5. Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.
6. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.
7. Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, purché sia assicurata la reciproca compatibilità.
8. Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le tende sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

art. P24 Aree scoperte

1. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo, seppur sottoposte a diversa classe di intervento secondo le norme del R.U., sono soggette alle ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.
2. Non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte inerbate che rivestano autonomo valore storico, tipologico o documentario, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.
3. Le aree scoperte che rivestano valore tipologico o documentario (aie, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti metallici e rete a maglia sciolta).
4. Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri

interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

SEZIONE Q
- Disposizioni sull'edilizia sostenibile

Art. Q1- Interventi finalizzati all'edilizia sostenibile

1. Gli interventi di trasformazione edilizia degli edifici e degli spazi scoperti devono essere sostenibili con le risorse ambientali e sono tenuti a considerare:
 - a) la compatibilità ambientale;
 - b) l'eco-efficienza energetica;
 - c) il comfort abitativo;
 - d) la salvaguardia della salute dei cittadini;
2. Tutti gli impianti di un medesimo edificio o resede, anche se eseguiti in tempi diversi e/o da soggetti diversi, devono essere realizzati in modo coerente ed integrato con i dispositivi già presenti;
3. La dismissione degli impianti comporta il ripristino totale dei luoghi e della destinazione d'uso originaria delle superfici.

Art. Q2- Progettazione degli interventi

1. Fino alla definizione del sistema di incentivi collegati con l'edilizia sostenibile, le norme contenute nel presente articolo sono da ritenersi linee guida per la progettazione e realizzazione di:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ristrutturazioni integrali degli edifici (intesa come rifacimento totale che interessi sia le parti strutturali e la totalità degli impianti, sia l'articolazione, la distribuzione e il numero delle unità immobiliari dell'intero edificio);
 - c) ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione fedele;
 - d) sostituzioni edilizie;
2. Le opere edilizie devono rispondere ai seguenti specifici requisiti in base ai quali vengono verificati, secondo parametri oggettivi e misurabili, i livelli di prestazione delle stesse:
 - a) qualità ambientale esterna;
 - b) risparmio di energia;
 - c) consumo di materiali;
 - d) carichi ambientali;
 - e) qualità ambiente interno;
3. La loro progettazione deve integrarsi con gli elementi locali, ambientali, climatici e storici dell'area oggetto di trasformazione e deve considerare le componenti urbanistiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche, della sicurezza del cantiere e dello smaltimento dei materiali edili;
4. La loro progettazione deve altresì fare riferimento ai fattori climatici, sfruttando i benefici di quelli favorevoli e proteggendo le costruzioni da quelli che incidono negativamente sul comfort abitativo e sul risparmio energetico. Nei progetti devono risultare le seguenti verifiche:
 - a) calcolo del fabbisogno annuo di energia primaria dell'immobile;
 - b) verifica dell'abbattimento del fabbisogno di cui al punto a, nel periodo invernale, attraverso gli apporti gratuiti di energia derivanti dall'irraggiamento solare;
 - c) verifica dell'abbattimento del fabbisogno di cui al punto a nel periodo estivo attraverso il controllo del soleggiamento e l'adozione di sistemi di raffrescamento passivo;
 - d) nel caso di nuova costruzione le interdistanze tra gli edifici contigui devono garantire che nelle peggiori condizioni stagionali, ovvero il 21 dicembre, l'ombreggiamento sulle facciate e coperture rivolte a sud sia il minore possibile;
 - e) per i nuovi edifici in cui la proiezione in pianta presenti una dimensione marcatamente superiore all'altra si deve prediligere una disposizione dell'edificio con asse longitudinale disposto lungo la direttrice est-ovest;
 - f) la disposizione interna dei locali deve tenere conto della compatibilità tra le funzioni dei locali e dell'orientamento, in riferimento alla illuminazione, al calore e alla ventilazione. In particolare gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono possibilmente essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest. Gli

spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento ed illuminazione devono invece essere disposti verso nord;

- g) al fine di garantire il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali locali, nella progettazione si deve tener conto della possibilità di utilizzo di materiali eco e bio-compatibili, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali e riciclabili;
- h) nella progettazione delle aree circostanti gli edifici, dovranno essere utilizzate strategie che consentano la riduzione dell'effetto "isola di calore", attuando un adeguato studio dell'albedo ovvero un'opportuna scelta di colori, materiali e utilizzo del verde;
- i) al fine di favorire la permeabilità delle superfici, ridurre l'effetto "isola di calore" e migliorare le caratteristiche termiche dell'involucro, deve essere valutata la possibilità di realizzare delle coperture a verde.

Art. Q3- Prestazioni energetiche minime e deroghe urbanistiche

1. Gli extraspessori finalizzati al risparmio energetico delle superfici verticali e dei solai non sono computati ai fini del calcolo dei parametri urbanistici secondo le modalità espressamente previste dalla normativa nazionale e regionale vigente;
2. In applicazione dell'art. 146 comma 2 della LR 1/2005 sono escluse dai computi urbanistici, se finalizzati all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico su un periodo annuale (inverno – estate), le parti degli edifici che seguono alle seguenti condizioni:
 - a) serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sud-est a sud-ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; l'adattamento delle serre alla stagione più calda deve in ogni caso essere accuratamente previsto mediante schermature e superfici vetrate completamente apribili; In riferimento ai requisiti richiesti, salvo diversi e successivi aggiornamenti di verifica e delle modalità di calcolo, per valutazione del guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, sul periodo annuale (inverno – estate), si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza del sistema Q° e quella dispersa in presenza del sistema Q . Il guadagno energetico durante la stagione invernale dovuto alla presenza del sistema deve essere almeno del 20 % rispetto alla soluzione standard: $(Q^\circ - Q) / Q^\circ > 20\%$;
 - b) spazi condominiali interni coperti o racchiusi da vetrate, climatizzati naturalmente mediante vetrate apribili durante la stagione estiva, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 25 % della superficie coperta dell'edificio;
3. Gli spazi indicati dalle lettere a e b del precedente comma devono essere apribili e ombreggiabili, cioè dotate di opportune schermature esterne mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo. Non devono determinare nuovi locali per la presenza continuativa delle persone;
4. L'esclusione dei volumi di cui ai punti a e b del comma 2 dagli indici urbanistici previsti dagli atti del governo del territorio è subordinata alla certificazione del bilancio energetico annuale e del raggiungimento e mantenimento delle condizioni di comfort previsti dalle presenti norme in base alla valutazione del guadagno energetico;
5. Le strutture di cui al punto a e b del comma 2 devono comunque rispettare le norme urbanistico-edilizie per quanto attiene le altezze, le distanze dai confini e dai fabbricati, la superficie a verde e quella permeabile e, limitatamente al punto a, la superficie coperta in caso di serre non condominiali. Le medesime strutture dovranno altresì rispettare i requisiti minimi igienico-sanitari del presente R.E.

Art. Q4– Involucro

1. Il progetto deve verificare che il valore limite della trasmittanza termica di tutte le chiusure trasparenti rivolte verso l'ambiente esterno oppure verso gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento sia pari o inferiore al valore di legge;
2. Le superfici vetrate esterne presenti nei quadranti con orientamento est, sud e ovest, devono essere dotate di dispositivi esterni che ne consentano la schermatura durante la stagione estiva. Sono ammessi tra i sistemi schermanti, a titolo esemplificativo:
 - a. aggetti verticali od orizzontali dell'involucro edilizio;
 - b. tende esterne ad aggetto;

- c. frangisole esterni a lamelle orientabili o non, verticali o orizzontali;
3. Possono essere utilizzati anche altri sistemi purché ne venga dimostrata l'efficacia, garantita la riduzione del 70 % della irradiazione solare massima sulle superfici trasparenti durante il periodo estivo, e consentito il completo utilizzo della massima irradiazione solare incidente durante il periodo invernale.

Art. Q5– Impianti

1. Per tutte le categorie di edifici, nel caso di nuova installazione, di rifacimento degli impianti termici o di sostituzione dei generatori di calore è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento e la verifica del rendimento globale medio stagionale;
2. Nel caso di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia integrale l'installazione o il rifacimento degli impianti termici per edifici adibiti a residenza con carattere continuativo quali abitazioni civili o rurali, conventi, case di pena, caserme con più di 4 unità abitative, o delle rimanenti destinazioni d'uso con più di 400 m² di superficie lorda utile, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati con sistema di gestione e contabilizzazione individuale del calore;
3. E' vietata l'installazione di impianti termici individuali a seguito di dismissione/sostituzione dell'impianto termico centralizzato;
4. Salvo impedimenti di natura tecnica, adeguatamente documentati, alle unità immobiliari esistenti e non interessate da ristrutturazione integrale dell'edificio, ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione fedele o sostituzione edilizia è fatto divieto di installare sistemi di produzione di acqua calda sanitaria alimentati unicamente a resistenza elettrica, anche in caso di produzione autonoma dell'energia elettrica;
5. Nel caso di rifacimento degli impianti termici o sostituzione dei generatori di calore con potenze nominali al focolare ≥ 100 kW deve essere allegata alla relazione tecnica una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto che individui gli interventi di riduzione della spesa energetica, i relativi tempi di ritorno degli investimenti, i miglioramenti di classe energetica dell'edificio, motivando le scelte impiantistiche che si vanno a realizzare;
6. Nel caso di mera sostituzione dei generatori di calore, secondo le modalità previste al comma 6 del DPR 59/09, è fatto obbligo di presentare la relazione tecnica compilata a fronte di un progetto che analizzi caratteristiche e difetti dell'impianto esistente e illustri i miglioramenti derivanti dalla nuova installazione;
7. Nel caso di nuova installazione e rifacimento degli impianti termici, della sostituzione dei terminali scaldanti e del rifacimento della rete di distribuzione del calore, è resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locale della temperatura che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi (valvole termostatiche o apparecchiature elettroniche in grado di svolgere la suddetta funzione).

Art. Q6-fonti rinnovabili

1. Negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici deve essere prevista all'interno di un progetto organico e coerente che coinvolga l'edificio nella sua totalità, anche in rapporto all'ambiente circostante; l'installazione è consentita anche su pergolati, sempre che non siano alterate le caratteristiche del pergolato. Le soluzioni progettuali saranno rivolte a minimizzare i dimensionamenti e l'impatto visivo, al fine di ottimizzare l'integrazione dell'impianto con i caratteri dell'edificio e del paesaggio;
2. Negli edifici vincolati ai sensi della parte seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e a quelli classificati di interesse storico l'installazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili è ammessa solo a seguito dell'acquisizione del preventivo parere favorevole da parte della Soprintendenza o dell'Amministrazione Comunale;
3. I pannelli solari termici e fotovoltaici installati sulle coperture inclinate devono essere aderenti o integrati nei tetti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda; tali pannelli devono inoltre essere realizzati con superfici di colore simile a quello della copertura oppure scure non riflettenti, in modo da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernari; l'impianto dovrà avere una forma quanto più possibile regolare e compatibile con il disegno architettonico della copertura;
4. Per i pannelli solari termici è vietata la collocazione di sistemi di accumulo a vista sul tetto o

comunque sulle coperture degli edifici. Le tubazioni di collegamento dovranno essere non in vista o celate in modo opportuno;

5. Nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici e i loro componenti possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dagli spazi pubblici ovvero dagli eventuali punti panoramici individuati ai sensi della Parte Terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
6. Per tutti gli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione rilevante, così definita dalla normativa specifica è fatto obbligo di coprire almeno il 50 % del fabbisogno di energia annua primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo di fonti rinnovabili;
7. Nel caso di edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione rilevante, così definita dalla normativa specifica, è obbligatoria l'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili secondo le modalità e i tempi di attuazione, previsti dalle normative nazionali e regionali vigenti;
8. Se l'ubicazione dell'immobile rende tecnicamente impossibile l'installazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili o ad alta efficienza, le prescrizioni di cui ai precedenti commi possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata nella relazione tecnica e si dovrà dimostrare di non essere in grado di ottemperare alle prescrizioni tramite il ricorso ad alcun sistema alimentato a fonti rinnovabili o ad alta efficienza;
9. Nel caso di impianti a terra dovranno comunque essere previsti opportuni accorgimenti e schermature affinché la presenza dell'impianto non alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. L'installazione di impianti fotovoltaici a terra, laddove consentita dagli strumenti urbanistici, deve soddisfare le seguenti modalità di realizzazione:
 - a) installazione su elementi appartenenti all'arredo da giardino, quali per esempio gazebo o case di legno, purché integrate nella struttura e con una potenza inferiore a 3kWp. In tal caso si applicano le regole previste per gli arredi da giardino.
 - b) le strutture dovranno essere del tipo facilmente rimovibile;
 - c) il limite massimo di copertura non potrà superare il 50% dell'area di intervento (la vegetazione presente dovrà essere eliminata meccanicamente e non con diserbanti);
 - d) dovranno essere messe in atto misure di mitigazione dell'impatto visivo. A tale scopo la superficie dovrà essere delimitata da schermi verdi con piante autoctone accompagnate da reti di recinzione;
 - e) le strutture dovranno essere poste ad una distanza minima di m 1,5 dal confine di proprietà, e comunque tale da rispettare il Codice della Strada;
 - f) la superficie non drenante dovrà eventualmente essere limitata alla struttura di ancoraggio dei pannelli e le aree interessate dall'intervento non potranno in alcuno modo essere pavimentate e rese impermeabili;
 - g) tutte le infrastrutture necessarie al funzionamento dell'impianto dovranno essere limitate allo stretto necessario e dimensionate in conformità alle normative; esse verranno valutate in sede di istruttoria della pratica. A tale scopo l'intervento dovrà garantire il minimo delle opere per l'accesso e risulteranno preferibili aree con reti viarie già sviluppate;
10. È consentita, previo ottenimento dell'autorizzazione prevista dalla LR 39/05 e successive modificazioni, l'installazione di impianti geotermici a pompa di calore con e senza prelievo di fluido;
11. Nel caso di installazione di pompe di calore si raccomanda di verificare che le caratteristiche del terreno o della falda siano tali da non pregiudicare il funzionamento di impianti analoghi preesistenti. Si raccomanda inoltre che il sistema di prelievo del calore sia progettato in modo da limitare l'impoverimento termico del terreno e i fenomeni che ne conseguono. Tale verifica andrà opportunamente documentata;
12. In tutti gli ambiti ad esclusione del centro storico è consentita l'installazione di impianti eolici con potenza nominale complessiva inferiore a 5 Kw. I singoli generatori eolici installati su copertura dovranno avere un'altezza complessiva non superiore a 1,5 m e diametro non superiore a 1 metro. I singoli generatori eolici installati su strutture autonome non dovranno superare complessivamente gli edifici adiacenti di oltre m 1,5 comunque non potranno avere un diametro superiore a 1 metro; Nelle aree coperte da vincolo paesaggistico, l'intervento è ammesso previa Autorizzazione paesaggistica,
13. In tutti gli ambiti ad esclusione del centro storico, è consentita l'installazione di impianti eolici con potenza inferiore a 60 Kw.
14. I singoli generatori eolici che concorrono alla potenza sopra indicata, qualora installata sul tetto, devono rispettare le caratteristiche di cui al comma 12. Qualora installati a terra non vi sono vincoli su

diametro ma l'altezza complessiva, comprensiva della struttura di supporto, non può superare di m 1,5 quella degli edifici adiacenti. In caso di assenza di edifici, l'altezza complessiva non potrà superare m 15. La distanza agli eventuali edifici circostanti e dai confini deve essere pari ad almeno due volte l'altezza complessiva del sistema;

15. L'installazione di impianti eolici con potenza maggiore di 60 Kw è consentita, previo ottenimento delle autorizzazioni previste per legge.

Art. Q7 - Risparmio idrico

1. È prescritta l'adozione di sistemi di rubinetteria finalizzati al risparmio di risorse idriche e dotati di limitatori di flusso e aeratori. In particolare, per tutti gli edifici esclusi quelli residenziali, è prescritto l'utilizzo di rubinetterie a tempo o elettroniche;
2. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici;
3. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Tale provvedimento si applica anche agli edifici esistenti in caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario;
4. Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modificano il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche, tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti secondo le vigenti disposizioni sulla permeabilità dei suoli. In fase di progettazione di nuovi edifici che abbiano spazi verdi di pertinenza deve essere prevista una cisterna di raccolta delle acque meteoriche della capacità minima di mc 5 per le case unifamiliari e per ciascuna unità di edifici binati o a schiera, e di mc 20 per tutti gli altri edifici, con incremento di 1 mc ogni 100 mc di costruzione fino ad un massimo di 100 mc. Tali cisterne devono essere poste all'interno dell'edificio o, se all'esterno, interrato. La superficie sovrastante è considerata impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. L'acqua raccolta dovrà essere utilizzata esclusivamente per l'irrigazione o per la realizzazione di un rete duale appositamente realizzata.

SEZIONE R**GESTIONE DEL CANTIERE****Art. R1 - Impianto e organizzazione dei cantieri**

1. Tutti i luoghi di lavoro in cui si eseguono lavori di costruzione, modifica, manutenzione, riparazione e demolizione di opere edilizie sono da considerarsi cantieri e come tali sono soggetti alla disciplina definita dalle presenti norme e dalle altre disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia urbanistico edilizia, di sicurezza e ambientale;
2. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere edilizie che vengono realizzate in forza di permessi di costruire o degli altri titoli edilizi previsti dalla normativa vigente;
3. In ogni caso nel provvedimento di permesso di costruire può essere prescritto di concordare preventivamente l'assegnazione di punti fissi;
4. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata mediante apposito verbale redatto in doppia copia dal tecnico dell'Amministrazione Comunale e sottoscritto dal medesimo e dal titolare del titolo abilitativo o da suo incaricato. Una copia del verbale deve essere conservata in cantiere ed esibita ad ogni eventuale controllo;
5. Il titolare del titolo abilitativo deve fornire a sua cura e spese il personale ed i mezzi necessari per le suddette operazioni;
6. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso di titoli abilitativi che abbiano ad oggetto recinzioni o altri simili manufatti per i quali si renda opportuno concordare l'allineamento.

Art. R2 - Comunicazione di inizio dei lavori

1. L'inizio dei lavori deve essere preventivamente comunicato all'Amministrazione Comunale dal titolare del Permesso a costruire. Per gli interventi attuati tramite SCIA l'inizio lavori è riferito alla data di presentazione della stessa;
2. Fatta salva ogni altra specifica disposizione di legge, la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori, del certificatore energetico e della ditta esecutrice e la relativa accettazione degli incarichi, allegando altresì la documentazione prevista dalle norme vigenti in riferimento allo specifico intervento.

Art. R3 - Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico

1. Gli interessati devono preventivamente ottenere apposita autorizzazione dall'Amministrazione Comunale o da altri enti pubblici proprietari, ed eventualmente dagli enti erogatori di pubblici servizi interessati, quando l'esecuzione dei lavori comporti:
 - a) la manomissione di suolo e/o sottosuolo pubblico o di uso pubblico;
 - b) l'occupazione temporanea del suolo pubblico o di uso pubblico per la costruzione di assiti o ponteggi, il deposito di materiali o la realizzazione di opere provvisorie;
2. Fatta salva diversa disciplina contenuta in specifici regolamenti relativi all'occupazione o manomissione di suolo pubblico, l'acquisizione dell'autorizzazione indicata dal comma 1 del presente articolo è subordinata alla disciplina indicata dai comma seguenti;
3. La richiesta deve contenere:
 - a) le generalità e la firma del richiedente;
 - b) gli estremi del permesso di costruire o dell'equivalente titolo abilitante all'esecuzione dei lavori, nonché la natura dei medesimi;
 - c) l'indicazione del suolo pubblico oggetto di richiesta su elaborato grafico;
 - d) le caratteristiche dei manufatti da installare;
 - e) la durata presumibile dell'occupazione di suolo pubblico;
 - f) opportuni elaborati esplicativi al fine di consentire una chiara individuazione delle parti interessate;
4. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al pagamento di una tassa commisurata alla superficie ed alla durata dell'occupazione, nonché al versamento di una congrua cauzione per la rimessa in pristino del suolo danneggiato da svincolare non prima di 180 giorni dalla comunicazione dell'avvenuto ripristino;
5. La durata dell'autorizzazione è indicata nell'autorizzazione stessa;

6. Allo scadere dell'autorizzazione il titolare della medesima deve provvedere alla rimessa in pristino delle aree pubbliche manomesse in conseguenza dei lavori. L'Amministrazione Comunale può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori;
7. In caso di inottemperanza all'obbligo del ripristino, l'Amministrazione Comunale provvede direttamente utilizzando l'apposito deposito cauzionale.

Art. R4 - Cartellonistica di cantiere

1. Ogni cantiere edilizio deve essere provvisto di cartello, delle dimensioni non inferiori di ml. 0,80x1,20 costruito con materiali resistenti agli agenti atmosferici ed apposto in modo da risultare visibile dagli spazi pubblici esterni;
2. Tale cartello deve indicare almeno gli estremi del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, la natura dell'opera in corso di realizzazione e il nominativo:
 - a) del titolare del permesso di costruire o dell'equivalente titolo;
 - b) del progettista dell'opera;
 - c) del calcolatore delle opere strutturali;
 - d) del committente dei lavori;
 - e) dell'esecutore dei lavori;
 - f) del direttore dei lavori;
 - g) del responsabile del cantiere e del responsabile della sicurezza;
 - h) del certificatore in materia di energia;
 - i) del progettista degli impianti.

Art. R5 – Pubblicità

1. È consentito l'uso delle recinzioni nei cantieri per l'affissione pubblicitaria di qualsiasi natura alle condizioni impartite dall'Amministrazione Comunale, che rilascia il proprio nulla osta a fronte di un progetto presentato dagli aventi titolo;
2. In ogni caso nel centro storico il sistema delle affissioni non può interessare più della metà della lunghezza della recinzione di cantiere e non più del 50% della superficie dei pannelli o dei teloni della facciata. In zone del centro storico soggette a vincoli di cui alla parte II e III del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio è necessario il nulla osta della Soprintendenza.

Art. R6 - Prescrizioni generali

1. Le aree destinate a cantiere edile devono essere isolate mediante opportune recinzioni che non consentano l'accesso ai non addetti ai lavori, con materiali idonei e decorosi, aventi una altezza non inferiore a m 2,00;
2. I lavori esterni ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico, di qualsiasi genere, possono essere realizzati solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare il perseguimento dei fini di cui al successivo art.87;
3. Nei cantieri situati nei centri storici il Comune potrà richiedere, per le parti prospicienti spazi pubblici o comunque visibili da detti spazi, l'utilizzo di recinzioni adeguate al carattere e al decoro dell'ambiente;
4. In caso di lavori urgenti e/o di breve durata sono ammesse difese equivalenti consistenti in adeguata vigilanza e/o segnalazione, purché siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente;
5. Gli interventi di qualsiasi genere dovranno prevedere idonee protezioni onde impedire la propagazione delle polveri;
6. Il trasporto di materiali e/o di rifiuti deve essere eseguito in modo da evitare deposito di materiale lungo le strade. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto alla immediata rimozione dei materiali dalla pubblica via compresi detriti, fango e polveri che, anche in conseguenza di particolari situazioni meteoriche e della movimentazione dei mezzi, potrebbero depositarsi lungo gli spazi pubblici costituendo possibile situazione di pericolo o disagio per il traffico veicolare e i pedoni;
7. In cantiere deve essere conservato il permesso di costruire, o l'equivalente titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, completo di tutti gli allegati, in originale o in copia, nonché tutta la documentazione richiesta dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in relazione alla

natura dell'opera, alle caratteristiche costruttive ed alle caratteristiche ambientali dei luoghi (a titolo esemplificativo: progetto dell'impianto termico, elettrico, idraulico, di ascensore, documentazione relativa all'isolamento termico, autorizzazioni di enti preposti alla tutela di eventuali vincoli e di enti erogatori di pubblici servizi, piani di sicurezza);

8. Nell'ambito del cantiere edilizio, ed esclusivamente per il periodo di esecuzione dei lavori, è ammessa l'installazione a titolo precario di box, prefabbricati o simili strettamente connessi con la conduzione del cantiere stesso. Nel caso in cui in detti manufatti fossero previsti bagni, docce e/o lavabi non dotati di serbatoio d'accumulo, questi dovranno essere collegati alla fognatura pubblica mediante idoneo sistema di smaltimento conforme alle norme vigenti;
9. Tutti gli alberi eventualmente presenti nell'ambito dei cantieri devono essere muniti di un solido dispositivo di protezione, costituito da una robusta recinzione rigida che consenta di evitare danni a fusto, chioma ed apparato radicale. Non è ammessa: la posa di pavimentazioni impermeabili anche se temporanee, l'accatastamento di attrezzature o materiali alla base o contro piante, l'infissione di chiodi o appoggi, l'installazione temporanea di corpi illuminanti e di cavi elettrici sugli alberi, l'imbragamento dei tronchi;
10. Nel caso che, per qualsiasi motivo, i lavori iniziati dovessero essere interrotti il titolare del titolo abilitativo alla esecuzione degli stessi deve darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta interruzione, la sicurezza, l'igiene e il decoro. In caso di inadempienza l'autorità competente ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente;
11. Qualora il Direttore dei lavori venga sostituito, i lavori devono essere sospesi fino a quando non sia presentata la dichiarazione del subentrante all'Amministrazione Comunale. In ogni caso la ripresa dei lavori dovrà essere comunicata all'autorità competente;
12. Qualora, successivamente all'inizio dei lavori, si verifichi il subentro di altre imprese il committente deve darne comunicazione all'Amministrazione allegando tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti;
13. Oltre alle prescrizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio riguardanti l'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse di carattere storico, archeologico, culturale e scientifico, il titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco e alle autorità competenti i rinvenimenti di cui sopra, qualora si verificassero nel corso dei lavori, e sospendere l'esecuzione delle opere. L'Amministrazione Comunale potrà disporre i provvedimenti ritenuti necessari in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle autorità competenti.

Art. R7 - Incolumità pubblica

1. Nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi genere devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose (pubbliche e private), nonché a limitare le molestie nei confronti di terzi e a garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale;
2. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità. Le porte dovranno essere apribili verso l'interno e munite di idonei mezzi di chiusura che assicurino la non accessibilità al cantiere nelle ore di sospensione dei lavori;
3. Il cantiere che occupi spazi pubblici e/o di uso pubblico deve essere opportunamente segnalato sia di giorno che di notte, oltre che illuminato quando le condizioni di luce lo richiedano. Le segnalazioni e illuminazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori per tutta la durata dei lavori stessi;
4. Salvo in ogni caso l'osservanza delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia, tutte le strutture provvisorie di cantiere quali ad esempio ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti devono essere poste in opera a regola d'arte, avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose. Devono altresì conformarsi alla vigente normativa per la prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro;
5. I fronti dei ponti che prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico devono essere chiusi con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e devono essere provvisti di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri;
6. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio;

7. Nell'esecuzione di opere di demolizione, oltre a quanto già disposto dal presente articolo, devono osservarsi le seguenti norme:
 - a. è vietato tenere accumulati materiali di risulta quando da ciò possa derivare pregiudizio per l'igiene e la sicurezza pubblica;
 - b. è vietato accumulare materiali pesanti sui solai senza che siano previste idonee opere provvisorie di puntellamento;
 - c. è vietato determinare scotimenti nel terreno che possano recare danni ai fabbricati vicini;
 - d. deve essere evitato il sollevamento della polvere usando tutte le opportune cautele durante il trasporto e innaffiando abbondantemente i manufatti ed i materiali da demolire;
 - e. è vietato gettare materiali demoliti o altri oggetti dai ponteggi o dagli edifici verso gli spazi sottostanti. Questi devono essere calati a terra mediante appositi recipienti o fatti discendere attraverso appositi condotti chiusi;
 - f. è comunque vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico al di fuori della recinzione del cantiere;
8. I lavori di scavo devono essere eseguiti con modalità atte ad evitare qualsiasi rovina o franamento;
9. La stabilità degli scavi deve essere assicurata, mediante puntellature o adeguata scarpa, in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze;
10. Gli scavi interessanti il suolo pubblico o di uso pubblico, fatte salve le eventuali prescrizioni del Codice della Strada, devono essere convenientemente recintati e segnalati; essi non devono impedire o limitare, oltre quanto strettamente necessario, l'uso degli spazi pubblici con particolare riferimento alla circolazione veicolare e pedonale;
11. I cantieri dovranno garantire il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, anche in riferimento a idonee segnalazioni per ipovedenti e non vedenti.

Art. R8 - Visite di controllo

1. Il Comune vigila sull'attività urbanistico-edilizia per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli atti di pianificazione territoriale e di governo del territorio ed alle modalità esecutive contenute nei titoli edilizi;
2. Al fine di cui sopra l'Autorità Comunale competente si avvale dei propri uffici nonché di ogni altro mezzo che ritenga opportuno. Pertanto, nei cantieri in cui si eseguono i lavori, deve sempre essere consentito l'accesso agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale, al personale di Polizia Municipale, agli ispettori del lavoro, al medico della USL ed agli altri organi per i controlli di loro competenza;
3. A richiesta dei suddetti soggetti devono altresì essere esibiti il titolo abilitativo e i suoi allegati, nonché gli altri documenti che a norma delle vigenti disposizioni devono essere conservati in cantiere;
4. L'Autorità competente, fatta salva l'adozione dei successivi provvedimenti definitivi nei modi e nei termini di legge, e fatte salve gli altri casi specificamente previsti dalle norme vigenti, ordina l'immediata sospensione dei lavori quando:
 - a. sia constatata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al primo comma per presente articolo;
 - b. il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o, avendola lasciata, non sia stato regolarmente sostituito previa comunicazione al Comune;
 - c. il progetto allegato al titolo abilitativo sia stato arbitrariamente modificato, fatte salve le varianti soggette a semplice deposito e ai sensi delle disposizioni vigenti;
 - d. il titolo abilitativo risulti ottenuto in base a condizioni e dimensioni del terreno od a stati esistenti non corrispondenti alla realtà.

Art. R9 - Disposizioni sulla produzione e riutilizzo di terre e rocce da scavo

1. La produzione e l'eventuale riutilizzo di terre e rocce da scavo deve rispondere alle specifiche disposizioni di legge vigenti in materia, così come anche il loro smaltimento come rifiuti;
2. In ogni caso, la sussistenza dei requisiti necessari affinché tale materiale possa essere riutilizzato deve essere dimostrata e verificata nell'ambito dei procedimenti di approvazione dei

- progetti da cui si originano tali materiali e qualunque sia il titolo abilitativo a cui sono soggetti;
3. Tra la documentazione da tenere in cantiere indicata dall'art. R6 comma 7 deve essere compresa, oltre alla documentazione attestante il legittimo riutilizzo, anche copia della documentazione del trasporto delle terre e rocce da scavo (formulario rifiuti o documento di trasporto per riutilizzo in altri siti).

Art. R10 – Comunicazione di fine lavori

1. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del permesso di costruire o SCIA, congiuntamente al Direttore dei Lavori, entro trenta giorni dal termine dei lavori o comunque entro quindici giorni dal termine di validità del titolo abilitativo. Alla comunicazione, oltre alla documentazione comunque prevista per legge o in virtù delle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo, è allegato il certificato di conformità dell'opera eseguita rispetto al progetto a suo tempo presentato e alle relative varianti eventualmente intervenute.

Art. R11 – Fascicolo del fabbricato

1. Nel caso di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia integrale il direttore dei lavori predispone il fascicolo del fabbricato dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale contestualmente al deposito della certificazione della abitabilità o agibilità;
2. Il fascicolo è custodito dall'amministratore del condominio o, in assenza, dal proprietario designato dall'assemblea dei condomini. Il nominativo del depositario deve essere comunicato ed aggiornato nella comunicazione di cui al precedente comma, nonché riportato negli atti di compravendita.

ALLEGATO "A"**Tecniche di intervento ammesse in assenza di specifica progettazione sugli edifici sottoposti a particolare tutela****1. Tecniche di pulitura del materiale lapideo**

- 1.1 Quando l'intervento di pulitura di materiali lapidei non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti di cui all'art. P15.2 del Regolamento, dette prescrizioni si intendono soddisfatte adottando le tecniche di intervento di seguito descritte.
- 1.2 In linea generale si considera rispondente ai requisiti richiesti la pulitura mediante spray di acqua deionizzata a bassa pressione, variando la durata del trattamento in funzione della tenacia delle incrostazioni ed eventualmente ripetendo l'operazione più volte.
- 1.3 Qualora necessario, l'azione pulente dell'acqua dovrà essere aiutata da una contemporanea spazzolatura con spazzole di saggina o di nylon.
- 1.4 Nel caso di incrostazioni particolarmente tenaci e fortemente ancorate al supporto (normalmente conosciute come "croste nere"), nei confronti delle quali non sia sufficiente la semplice azione pulente dell'acqua, si potrà procedere ad un trattamento chimico mediante impacchi di acqua satura di sali dotati di capacità solventi ma innocui per il materiale lapideo (quali, ad esempio, il carbonato di ammonio) utilizzando come addensante apposite paste o argille assorbenti.
- 1.5 Su porzioni di pietra con degrado superficiale particolarmente accentuato, affinché non si verifichino perdite di materiale, la pulitura dovrà essere preceduta da un preconsolidamento superficiale con specifici prodotti rinforzanti per arenaria.
- 1.6 Tecniche diverse da quelle sopradescritte (pulizia meccanica eseguita con piccoli strumenti manuali perfettamente controllabili, microsabbatura di precisione, laser, pulitura mediante agenti chimici specifici o con l'impiego di speciali argille assorbenti, ecc.) potranno essere impiegate solo previa specifica progettazione e sempre che soddisfino integralmente i requisiti di cui all'art. P15.2.
- 1.7 In ogni caso è categoricamente vietato procedere alla pulitura degli elementi lapidei (ed in particolare alla rimozione delle incrostazioni) mediante tecniche pregiudizievoli per l'integrità del materiale e della sua finitura superficiale quali :
 - la pulitura con acqua ad alta pressione;
 - la pulitura con vapor d'acqua saturo umido;
 - la pulitura mediante sabbatura;
 - la pulitura mediante acidi, alcali e simili prodotti detergenti;
 - la pulitura mediante abrasione con mezzi meccanici;
 - la rimozione di croste nere mediante esposizione alla fiamma.

2. Consolidamento superficiale del materiale lapideo

- 2.1 Quando l'intervento di consolidamento superficiale dei materiali lapidei non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti di cui all'art. P15.3 del Regolamento, dette prescrizioni si intendono soddisfatte adottando le tecniche di intervento di seguito descritte.
- 2.2 Il consolidamento superficiale del materiale lapideo deve eseguirsi, di norma, con prodotti espressamente studiati per il consolidamento superficiale dell'arenaria (in genere, ma non necessariamente, prodotti a base di estere etilico dell'acido silicico) dei quali sia provata l'efficacia e l'assenza di controindicazioni sia per quanto attiene la conservazione del materiale che per il suo aspetto esteriore.
- 2.3 Il prodotto dovrà essere applicato sulla superficie del materiale lapideo già pulita, curando che la stessa sia ben asciutta ed assorbente. Qualora necessario la superficie da trattare dovrà essere protetta contro la pioggia e contro l'eccessiva esposizione ai raggi solari, in modo da mantenere, per quanto possibile, la temperatura di lavorazione nei limiti prescritti per il prodotto impiegato (solitamente tra 10° e 20 °).
- 2.4 L'applicazione potrà avvenire con una delle correnti tecnologie di impregnazione atte a consentire l'assorbimento capillare del prodotto.
- 2.5 L'intero strato superficiale degradato dovrà essere impregnato con il prodotto consolidante,

fino alla sottostante porzione integra, al fine di evitare la pregiudizievole formazione di uno strato consolidato superficiale separato dal nucleo sano del materiale lapideo.

- 2.6 Dovrà sempre essere evitata la sovraimpregnazione e l'applicazione in eccesso, specie su parti già trattate, affinché non si verifichino gelificazioni superficiali, viraggi di colore ed altri fenomeni pregiudizievoli.

3. Consolidamento di profondità del materiale lapideo

- 3.1 Quando l'intervento di consolidamento superficiale dei materiali lapidei non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato si considera rispondente ai criteri di cui all'art. P15.4 del Regolamento, il consolidamento di profondità conseguito mediante inserimento di microperni di materiale di opportuna resistenza meccanica ed immune da fenomeni di ossidazione (quali l'acciaio inossidabile e la vetro-resina) fissati mediante appositi adesivi strutturali (in genere, ma non necessariamente, di tipo epossidico).
- 3.2 In tutti i casi di consolidamento di profondità, particolare cautela va adottata nella fase di perforazione della pietra (e cioè nella fase in cui vengono ricavate le sedi di alloggiamento dei perni), adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di non provocare ulteriori indebolimenti del materiale lapideo già degradato.
- 3.3 Nel caso in cui le parti mobili o distaccate presentino limitata dimensione si potrà procedere all'incollaggio diretto, senza inserzione di perni, impiegando sempre specifici adesivi strutturali fatti penetrare a sufficiente profondità nelle due facce della pietra che devono aderire.
- 3.4 Gli adesivi impiegati non dovranno essere visibili in superficie e pertanto la parte esterna della frattura dovrà essere stuccata adottando le modalità di cui al successivo punto 4.

4. Stuccatura del materiale lapideo

- 4.1 Quando l'intervento di consolidamento superficiale dei materiali lapidei non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato si considera rispondente ai criteri di cui all'art. P15.5 del Regolamento la stuccatura eseguita mediante malta composta da resine acriliche e polvere di arenaria di recupero.
- 4.2 La polvere di arenaria dovrà, in genere, essere ottenuta riducendo in polvere parti irrecuperabili (quali scaglie, esfolizioni, ecc.) dello stesso elemento da stuccare.
- 4.3 La fase di stuccatura dovrà essere particolarmente accurata e, se necessario, sarà preceduta dalla rimozione di precedenti stucature che si presentassero deteriorate o incompatibili con l'elemento da tutelare (ad esempio stucature eseguite con malta di cemento).

5. Trattamenti protettivi del materiale lapideo

- 5.1 Quando l'intervento di protezione superficiale dei materiali lapidei non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato si considera rispondente ai criteri di cui all'art. P15.6 del Regolamento il trattamento protettivo eseguito con vari prodotti commerciali (tipicamente, ma non necessariamente, agenti impregnati a base di silossano oligomero o perfluorati) capaci di inibire l'idrofilia delle pareti dei capillari e della superficie esterna della pietra senza reagire con i componenti del materiale lapideo e senza indurre, se correttamente applicati, alterazioni superficiali o viraggi di colore.
- 5.2 In genere la quantità di impregnante richiesta dal tipo di pietra e dal suo stato di conservazione deve essere verificata in sito mediante apposite prove su una limitata superficie del materiale da trattare.
- 5.3 L'applicazione dovrà avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dalla casa produttrice, evitando nella maniera più assoluta sovraimpregnazioni ed applicazioni improprie, suscettibili di produrre effetti indesiderati e pregiudizievoli per la conservazione del materiale lapideo e per il suo aspetto esteriore.
- 5.4 Il trattamento protettivo superficiale deve essere necessariamente preceduto dalla pulitura della pietra nonchè, ove necessario, dal suo consolidamento superficiale.

6. Protezione di elementi lapidei aggettanti

- 6.1 Quando l'intervento di protezione degli elementi aggettanti non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti di cui all'art. P15.7 del Regolamento, dette prescrizioni si intendono soddisfatte adottando le tecniche di intervento di seguito descritte.
- 6.2 La regolarizzazione della faccia superiore dell'elemento da proteggere deve avvenire me-

dianche stuccatura, nel caso di piccole irregolarità, o mediante veri e propri riporti di materiale, nel caso di avanzati stati di degrado che abbiano fortemente compromesso la regolarità della faccia superiore del materiale lapideo ed impediscano lo scolo delle acque piovane. In ogni caso per dette operazioni debbono essere utilizzate malte analoghe a quelle già prescritte per la stuccatura o comunque malte compatibili, per composizione ed aspetto esteriore, con l'elemento lapideo.

- 6.3 Le lamine di protezione saranno generale in rame od in piombo, a seconda della conformazione dell'elemento e dell'effetto estetico che si intende conseguire in rapporto alle caratteristiche architettoniche e decorative della facciata.
- 6.4 Per il fissaggio della lamina si procederà eseguendo prima un taglio orizzontale della muratura in corrispondenza della faccia superiore dell'elemento architettonico da proteggere, quindi inserendo la lamina nella fessura così realizzata e successivamente bloccandola con idonea malta adesiva sigillante.
- 6.5 Al fine di evitare il ruscellamento dell'acqua piovana sulla parte inferiore dell'elemento lapideo (solitamente sagomata e già compromessa) la lamina questa dovrà essere sagomata in modo tale da ricalare lungo la faccia verticale esterna dell'elemento in pietra lavorata fino a costituire un gocciolatoio di almeno cm. 1.
- 6.6 La posizione, dimensione e conformazione di dette lamine, anche quando inevitabilmente visibili, non dovrà in nessun caso pregiudicare la percezione dei valori architettonici della facciata.

7. Rifacimento di stuccature su paramenti murari a vista

- 7.1 Quando l'intervento di rifacimento delle stuccature su paramenti murari a vista non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti di cui all'art. P15.5 del Regolamento, dette prescrizioni si intendono soddisfatte adottando le tecniche di intervento di seguito descritte.
- 7.2 Il rifacimento della stuccatura negli antichi paramenti murari a faccia vista (tipicamente in conci di pietra forte) dovrà avvenire mediante :
 - preliminarmente scarnitura profonda dei giunti per l'asportazione della malta esistente degradata;
 - pulizia dei giunti scarniti mediante spazzolatura con spazzole di saggina o nylon;
 - stuccatura profonda con malta di calce o malta bastarda;
 - rifinitura superficiale con malta di grassello e rena finissima a punta di mestola.
- 7.3 La malta da impiegarsi per la rifinitura superficiale, quando non risulti naturalmente del colore appropriato, dovrà essere caricata con terre o polveri colorate al fine di conseguire la colorazione che meglio si armonizzi con il paramento da trattare.

COMUNE DI SARTEANO - REGOLAMENTO DILIZIO

ALLEGATO "B"

Documentazione minima costituente i progetti dei diversi tipi di intervento

Prescrizioni In Merito Al Progetto

Gli elaborati costituenti il progetto devono essere nel formato da cm. 21x29,7 a cm. 21x31 o ad esso ridotti mediante piegatura. Essi devono essere prodotti in DUPLICE copia, ad eccezione di quelli di cui ai punti da A1-A3) per i quali sarà sufficiente produrre una sola copia.

Ove l'istanza di concessione sia finalizzata all'accertamento di conformità di cui all'art. 140 della L. R. 1/2005, prima del rilascio dell'attestazione di conformità dovrà essere prodotta la documentazione attestante la conformità delle opere da sanare alle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica e, più in generale, alla sicurezza statica delle costruzioni. Qualora le opere non risultassero conformi a dette norme, l'istanza di concessione dovrà essere corredata con il progetto delle necessarie opere di adeguamento, per l'esecuzione delle quali sarà assegnato un congruo termine temporale in sede di rilascio della concessione a sanatoria.

I progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti urbanistici comunali, devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

I singoli elaborati, atti o documenti costituenti il progetto devono avere le caratteristiche di cui ai commi che seguono.

A) - Certificazioni, dichiarazioni, NN.OO. e simili - Devono essere allegate al progetto, quando necessarie in funzione dell'intervento progettato, le seguenti certificazioni, dichiarazioni, nulla osta od atti :

- A1)** - Certificazione di proprietà e/o certificazione storico-catastale, nei casi in cui detti elementi assumano rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato.
- A2)** - Documentazione sulla destinazione d'uso, in atto o passata, nei casi in cui detto elemento assuma rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato.

B) - Relazioni Tecniche

- B1)** - Relazione tecnico illustrativa contenente l'identificazione dell'immobile, l'illustrazione del progetto, la dimostrazione di conformità del medesimo al presente Regolamento, alle prescrizioni del P.R.G e delle altre norme in materia edilizio-urbanistica, gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto. La stessa relazione dovrà inoltre contenere le caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati nell'intervento, nonché esaustiva dimostrazione di conformità alle prescrizioni di particolare tutela relativamente agli immobili di particolare interesse storico ed architettonico La stessa dovrà inoltre contenere le modalità di smaltimento reflui ed acque meteoriche, con l'indicazione delle modalità di approvvigionamento idrico e dei punti di allaccio ai sottoservizi esistenti.
- B2)** - Relazione illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, corredata della relativa documentazione illustrativa e di esplicita dichiarazione di conformità, in tutti i casi in cui l'intervento, per sua natura o per l'uso dei locali, sia soggetto alla normativa in questione.
- B3)** - Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente in materia, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima.
- B4)** - Relazione illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia igienico sanitaria
- B5)** - Per gli interventi soggetti alla corresponsione del contributo sul costo di costruzione e degli oneri, il progetto dovrà inoltre essere corredata dall'apposito modello per la determinazione del contributo medesimo. Detto modello è gratuitamente fornito dall'Amministrazione Comunale

C) - Documentazione Fotografica

- **C1)** - Documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo. Per gli interventi di nuova costruzione o che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la documentazione fotografica dovrà essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente per i quali sia prescritta l'analisi storico critica stilistica, la documentazione fotografica di dettaglio dovrà essere estesa a tutti gli elementi menzionati in detta analisi o comunque significativi ai fini della valutazione della qualità del progetto.
- **C2)** - Per gli interventi soggetti a parere relativo al vincolo paesaggistico e comunque, per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, è obbligatoria la presentazione del render panoramico (almeno 4 angolazioni significative) e di dettaglio sul prospetto principale e su quelli afferenti punti di vista significativi

D) - Elaborati relativi allo stato attuale

La rappresentazione grafica dello stato attuale deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati :

- **D1)** - Estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento e indicazione degli edifici oggetto d'intervento;
- **D2)** - Planimetria in scala 1/200 con indicazione:
 - a. delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo.
 - b. delle strade, dei parcheggi, 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, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.);
 - c. Delle aree a giardino e delle alberature di medio e alto fusto;
- **D3)** - Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio) esteso ai lotti contigui per una profondità di almeno 20 ml oltre il confine del lotto di pertinenza.
- **D4)** - Piante di ogni piano dell'edificio (o dell'unità immobiliare interessata dal progetto) nella scala minima 1:100, complete di :
 - a. quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata,
 - b. indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori,
 - c. indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto aerilluminante.
- **D5)** - 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, della altezza interna netta 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 dovranno inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui. Potrà ammettersi una rappresentazione grafica semplificata delle sezioni, con la sola indicazione delle altezze interne, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, per loro natura non suscettibili di comportare modificazioni della sagoma.
- **D6)** - Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, potrà omettersi la rappresentazione dei prospetti che non siano interessati da modifiche. Sempre per detti interventi, quando i medesimi siano di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, potrà ammettersi che la rappresentazione sia limitata alla porzione di prospetto interessata dall'intervento, fermo restando, in ogni caso, l'obbligo di fornire una idonea rappresentazione delle facciate mediante la documentazione fotografica.
- **D7)** - Eventuali particolari architettonici e decorativi nella scala più idonea alla loro rappresentazione.

E) - Elaborati relativi allo stato di progetto

La rappresentazione grafica dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i gli stessi elaborati dello stato attuale sopra descritti :

- E1)** – Estratto di mappa catastale come indicato al punto D1, con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento e indicazione degli edifici con le modificazioni intervenute a seguito del progettato intervento;
- E2)** - Planimetria in scala 1/200, come già indicato al punto D2) ed inoltre con perimetrazione dell'opera progettata ed indicazione delle distanze della medesima dagli edifici adiacenti, dai confini, dalla viabilità, ecc.
- E3)** - Profili, come già indicato al punto D3) con le modificazioni intervenute a seguito del progettato intervento;
- E4)** - Tavola dei valori urbanistici contenente :
 - a. 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;
 - b. esplicazione analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dal P.R.G o da altre norme vigenti;
 - c. comparazione dei valori di progetto con quelli ammessi dal P.R.G., dal presente Regolamento o dalle altre norme di riferimento.
- E5)** - Pianta di ogni piano, come già indicato al punto D4)
- E6)** - Sezioni, come già indicato al punto D5)
- E7)** - Prospetti, come già indicato al punto D6)
- E8)** - Eventuali particolari architettonici e decorativi, come già indicato al punto D7), relativi alle modificazioni o innovazioni previste nel progetto.
- E9)** - Progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del P.R.G. o dal presente Regolamento.
- E10)** - Elaborati atti a dimostrare l'assenza delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno così come previsto dalla D.C.R. 21/6/1994 n. 230, in tutti i casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela.

F) - Elaborati relativi allo stato di sovrapposizione

La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati :

- F1)** - Planimetria in scala 1/200 derivante dalla sovrapposizione degli ingombri di cui ai punti D2 e E2 con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica dell'ingombro planimetrico dell'edificio)
- F2)** - Profili derivanti dalla sovrapposizione di quelli di cui ai punti D3) e E3), con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica del profilo altimetrico dell'edificio)
- F3)** - Piante di ogni piano, derivanti dalla sovrapposizione tra quelle di cui ai punti E5) e D4), con colorazione convenzionale in giallo e rosso
- F4)** - Sezioni, derivanti dalla sovrapposizione tra quelle di cui ai punti E6) e D5), con colorazione convenzionale in giallo e rosso
- F5)** - Prospetti, derivanti dalla sovrapposizione tra quelli di cui ai punti E7) e D6), con colorazione convenzionale in giallo e rosso

COMUNE DI SARTEANO - REGOLAMENTO DILIZIO

ALLEGATO "C"

Criteria per la progettazione, l'impianto e la manutenzione di arredi vegetazionali

ART. 1

SUPERFICI DESTINATE A VERDE

Le superfici sia pubbliche che private destinate a verde sono qui suddivise in due categorie suscettibili di diverse modalità di intervento:

-spazi verdi di estensione molto limitata quali giardini, parcheggi alberati su suolo permeabile, aiuole, viali, piazze alberate, ecc.;

-spazi verdi di estensione consistente quali frange periurbane, parchi, verde territoriale, ecc.

In entrambe le categorie le caratteristiche principali delle specie arboree destinate agli spazi verdi pubblici, e quindi esposte ad alta frequenza visitatori e conseguente difficoltà di controllo, sono:

1)**la rusticità:** le specie non devono risultare danneggiabili da modeste manomissioni e facilmente attaccabili da malattie che richiedano impiego di antiparassitari;

2)**la solidità delle ramificazioni:** per non creare situazioni di pericolo le ramificazioni devono resistere all'azione del vento, a carichi nevosi o ad attacchi di parassiti;

3)**l'assenza di nocività:** nei luoghi di passaggio deve essere esclusa l'utilizzazione di specie con spine sui rami o sulle foglie, di specie urticanti o con frutti e foglie velenose;

4)**la non asportabilità:** deve essere limitato l'uso di specie con frutti eduli o di specie di piccola dimensione e grande pregio;

5)**la facilità di manutenzione:** deve essere limitato l'uso di specie pollonanti o a sviluppo infestante e di specie che richiedano frequenti potature o difese dalle intemperie e dai parassiti.

ART. 2

SUPERFICI DESTINATE A VERDE DI ESTENSIONE MOLTO LIMITATA.

Per tali zone, in considerazione di una serie di fattori limitanti quali la compattezza del terreno, la limitata disponibilità di spazi e le particolari condizioni climatiche dovute a temperatura, umidità relativa, radiazione solare, ecc., l'insediamento di vegetazione arborea e arbustiva con funzione paesaggistica di arredo ed ecologico-ambientale di filtro nei confronti dell'inquinamento e del rumore, dovrà seguire i seguenti criteri:

-le specie da utilizzare dovranno essere particolarmente adatte a queste condizioni e saranno scelte in base a valutazioni naturalistico-ecologiche tenendo conto delle peculiarità sopra indicate;

-si potranno utilizzare solo specie autoctone ed "esotiche" naturalizzate idonee.

Le specie arboree per la composizione degli spazi verdi sono distinte in tre categorie alle quali viene fatto riferimento più avanti:

1°-alberi di 1° grandezza, ovvero che superano 25 m t. di altezza;

2°-alberi di 2° grandezza, ovvero con altezza compresa tra 15 mt. e 25 mt.;

3°-alberi di 3° grandezza, ovvero con altezza sino a 15 mt.

Scelta delle specie.

Specie arboree:

- Cupressus sempervirens* L. (Cipresso);
- Juniperus communis* L. (Ginepro);
- Taxus baccata* L. (Tasso);
- Acer pseudoplatanus* L. (Acer di monte);
- Carpinus betulus* L. (Carpino bianco);
- Ostrya carpinifolia* L. (Carpino nero);
- Castanea sativa* Mill. (Castagno);
- Fagus sylvatica* L. (Faggio)
- Quercus cerris* L. (Cerro);
- Quercus petraea* Liebl. (Rovere);
- Quercus pubescens* Willd. (Roverella);
- Quercus robur* L. (Farnia);
- Quercus ilex* L. (Leccio);
- Olea europaea* L. (Oливо)

- Laurus nobilis* L. (Alloro);
- Ilex aquifolium* L. (Agrifoglio)
- Laburnum anagyroides* L. (Maggiociondolo);
- Cercis siliquastrum* L. (Albero di Giuda)
- Prunus avium* L. (Ciliegio selvatico);
- Sorbus domestica* L. (Sorbo);
- Morus alba* L. (Gelso bianco);
- Populus alba* L. (Pioppo bianco);
- Salix alba* L. (Salice bianco);
- Ulmus minor* Mill. (Olmo campestre);
- Celtis australis* L. (Bagolaro).

Saranno preferibilmente utilizzati individui con zolla di più anni, di altezza pari a 3/4 mt. e circonferenza pari a 12/18 cm., che dovranno essere trapiantati a distanze variabili (in funzione delle dimensioni, vedi parag. E.3.3), comprese comunque tra 6 e 15 mt., in buche di dimensioni consone ad un adeguato ancoraggio dell'apparato radicale (larghezza = 2 volte la zolla; profondità = 1,5 volte la zolla).

La scelta della specie dovrà ricadere per almeno il 70 % all'interno dell'elenco sopra proposto e dovrà prevedere almeno un 80 % di latifoglie, salvo diversa prescrizione riferita ad un elenco separatamente adottato dal Comune a cui è fatto obbligo attenersi.

Specie arbustive:

- Eunonymus europaeus* L. (Berretta da prete);
- Cistus* spp. (Cisti);
- Corylus avellana* L. (Nocciolo);
- Cytisus scoparius* Link. (Ginestra dei carbonai);
- Spartium junceum* L. (Ginestra odorosa);
- Laurus nobilis* L. (Alloro);
- Crataegus monogyna* Jacq. (Biancospino);
- Ligustrum* spp. (Ligustro);
- Prunus laurocerasus* L. (Lauroceraso);
- Rosa* spp. (Rose selvatiche);
- Malus sylvatica* L. (Melo selvatico);
- Juniperus communis* L. (Ginepro);
- Erica* spp. (Eriche);
- Syringa vulgaris* L. (Lillà);
- Buxus sempervirens* L. (Bosso).

Saranno utilizzati individui di due o più anni, a radice nuda o con pane di terra, di almeno mt. 1 di altezza, da insediare su terreno lavorato e a distanze variabili in relazione alla funzione e alla specie.

Specie erbacee in zone non irrigate:

- Cynosurus cristatus* (Coda di cane);
- Cynodon dactylon* (Gramigna);
- Festuca ovina* (Festuca);
- Lolium perenne* (Loglio);
- Dactylis glomerata* (erba marzolina);
- Poa pratensis* (Fienarola);
- Poa nemoralis*;

Specie erbacee in zone irrigate:

- Agrostis tenuis* (Capellini);
- Festuca ovina* (Festuca);
- Festuca rubra* "Rubra";
- Festuca rubra* "Commutata";
- Poa pratensis* (Fienarola);

Sono da utilizzare in quantità compresa tra 10 - 15 gr/mq.

Specie rampicanti:

- Hedera helix* L. (Edera);
- Wisteria sinensis* L. (Glicine);
- Clematis vitalba* L. (Vitalba);

**ART. 3
IMPIANTO.**

I progetti riguardanti le zone urbane a verde di estensione molto limitata saranno redatti come stabilito nel parag. C.2.7 dimostrando di aver risolto i seguenti problemi:

-il rapporto con gli impianti tecnologici esistenti.

Per evitare eventuali danni operati dalle radici, le distanze tra tronco ed impianti sotterranei dovranno essere maggiori di 3 mt. per alberi di 1° grandezza, maggiori di 2 mt. per alberi di 2° e 3° grandezza e maggiori di 1 mt. per gli arbusti;

-il rapporto con la viabilità veicolare e pedonale.

Non dovrà essere limitata la visibilità stradale e della segnaletica e andrà rispettata la sagoma limite degli autoveicoli (mt. 4,5 in altezza e mt. 0,50 dal cordolo). I passaggi pedonali saranno sempre previsti attrezzati, limitando od ostacolando i passaggi liberi sul verde;

-il rapporto con l'illuminazione pubblica e/o privata.

Le interferenze sia sotterranee (cavi) che aeree andranno evitate. Si dovrà altresì evitare che la chioma intercetti la luce e che l'uso di lampade inadatte alterino la fisiologia della pianta, prevedendo, quando possibile, lampade al sodio o al mercurio;

-il rapporto con gli edifici esistenti e/o di progetto.

Dovranno essere previsti spazi di terreno permeabile attorno alle specie arboree per permettere una loro buona radicazione e favorire un buon accrescimento in sicurezza; a tal fine le distanze dal tronco degli edifici dovranno essere maggiori di mt. 5/6 per alberi di 2°/3° grandezza, prevedendo distanze maggiori di 8/10 mt. per alberi di particolare imponenza.

Dovranno essere predisposte superfici di terreno permeabile adeguate alle esigenze delle piante al fine di evitare un eccessivo costipamento del suolo con conseguenti danni agli apparati radicali. Le superfici potranno essere previste come strisce di terreno continue (larghe almeno mt. 1,50 per gli arbusti, superiori a mt. 2/3 per alberi di 2°/3° grandezza, mt. 3/4,5 per alberi di 1° grandezza) oppure come aiuole isolate (min. mt. 3,00x3,00 per alberi ad alto fusto).

Per evitare il costipamento del suolo attorno alle piante dovrà essere predisposto un sistema di viabilità pedonale completo ed un sistema di ostacoli che impedisca il libero calpestio delle superfici permeabili. La protezione di tali superfici può essere attuata anche con:

- a) pacciamatura, utilizzando cippato di legno e corteccia a formare uno strato di alcuni centimetri;
- b) reinverdimento, utilizzando essenze erbacee perenni oppure essenze arbustive striscianti con altezza inferiore a mt. 0,50, entrambe resistenti all'ombreggiamento;
- c) pavimentazione permeabile, utilizzando materiali diversi, tutti poggiati su substrati in ghiaietto e sabbia e caratterizzati dalla presenza di grosse fessure tali da rendere la superficie permeabile all'acqua e all'aria.

Nel caso siano necessari elementi di fondazione in prossimità dei tronchi andranno previste fondazioni puntiformi, evitando quelle continue.

Le distanze tra gli alberi, variabili secondo le esigenze delle piante, potranno essere comprese tra mt. 6,00 (alberi di 3° grandezza) e mt. 15,00 (alberi di 1° grandezza). Spazi inferiori potranno essere adottati nelle prime fasi di sviluppo degli impianti associando alla vegetazione definitiva piante a rapido accrescimento, successivamente eliminate.

In tutti i diversi impianti dovrà essere previsto un cordolo continuo, alto almeno 20 cm., a difesa dagli autoveicoli e da sostanze liquide inquinanti. In particolari condizioni è possibile inserire elementi di difesa in ferro o in legno.

L'epoca di piantagione varia in funzione del tipo di pianta (latifoglie e sempreverdi) e dell'allevamento adottato in vivaio (radice nuda, pane di terra, zolla). Quale regola generale il trapianto dovrà essere eseguito nel periodo di riposo vegetativo. Utilizzando piante con pane di terra non ci sono limiti di periodo, si dovranno però evitare periodi di gelo o di siccità.

Per la messa a dimora delle diverse specie dovranno essere aperte buche di dimensioni adatte alla classe di grandezza delle piante. In presenza di terreno di medio impasto le buche avranno dimensioni minime pari a mt. 1,00x1,00x0,70; su terreni pesanti o compattati le dimensioni aumenteranno fino a mt. 2,00x2,00x1,00 e comunque non saranno inferiori al doppio della dimensione della zolla. Lo scavo andrà effettuato in presenza di terreno secco, evitando un eccessivo costipamento del fondo e delle pareti.

Un substrato adeguato alle esigenze delle piante sarà preparato utilizzando il terreno di scavo, opportunamente arricchito con elementi nutritivi come "compost" o letame maturo in quantità di 300 - 500 gr/mc, e ammendato, nel caso di substrato compatto o pesante, miscelando con terra di coltivo.

Le piante andranno messe a dimora dopo il taglio delle radici danneggiate e dopo adeguata potatura della parte aerea, effettuata per bilanciare l'apparato radicale con la chioma, rispettando la quota del colletto per evitare un eccessivo interrimento. Il terreno attorno alle piante andrà compattato ed irrigato per eliminare eventuali sacche d'aria residue e sarà modellato a conca per raccogliere le acque meteoriche e/o irrigue.

Tutte le piante di una certa grandezza saranno ancorate al terreno mediante un tutore, per le piante con circonferenza fino a 12 cm., e due o più tutori per i grandi alberi, impiegando in qualsiasi caso legacci elastici.

Per consentire una agevole irrigazione e fertilizzazione potrà essere inserito un tubo fessurato intorno alla pianta.

Se il terreno intorno alle piante deve essere inerbito, dovrà preventivamente essere lavorato (erpicoltura 20 cm.), concimato e seminato (distribuendo il miscuglio in misura di 10 gr/mq, che sarà interrato mediante rastrello o erpice a denti).

ART. 4

MANUTENZIONE NEI PRIMI ANNI DOPO L'IMPIANTO.

Attorno alle piante, ove non siano presenti pavimentazioni o pacciamature, il terreno dovrà essere lavorato annualmente per migliorarne la permeabilità, eliminare le specie infestanti e rimodellarlo "a conca".

Andranno effettuati interventi di taglio, per favorire una buona impalcatura delle piante ed una forma ottimale della chioma, e sostituzione delle piante morte o deperienti.

In assenza di un impianto di irrigazione, e fino alla completa affermazione delle piante, dovrà essere distribuita, durante la stagione secca, una quantità di acqua pari a 30 - 50 lt./pianta per grandi alberi, 10 - 20 lt./pianta per piccoli alberi, 5 lt./pianta per arbusti.

Il concime verrà distribuito in copertura e successivamente interrato.

ART. 5

SUPERFICI DESTINATE A VERDE IN ZONE URBANE E PERIURBANE DI GRANDE ESTENSIONE.

In tali zone la vegetazione arborea ed arbustiva da insediare, per le più ampie superfici a disposizione, avrà funzione paesaggistica di arredo ed ecologico-ambientale di filtro.

I criteri da seguire nella scelta delle specie saranno legati a fattori ecologici, con particolare attenzione a fattori limitanti quali l'inquinamento.

La scelta delle specie dovrà essere effettuata per il 70 % tra quelle elencate di seguito, salvo adozione di diverso elenco da parte dell'Amministrazione Comunale o approvazione di progetto specifico per superfici di tali estensioni (parchi urbani, parchi territoriali, ecc.) che utilizzi anche altre specie, inserite in un "disegno" di parco che ne giustifichi e ne legittimi la presenza.

Le specie arboree per la composizione degli spazi verdi sono distinte in tre categorie alle quali viene fatto riferimento più avanti:

1°-alberi di 1° grandezza, ovvero che superano 25 m t. di altezza;

2°-alberi di 2° grandezza, ovvero con altezza compresa tra 15 mt. e 25 mt.;

3°-alberi di 3° grandezza, ovvero con altezza sino a 15 mt.

Scelta delle specie.

Specie arboree:

- Cupressus sempervirens* L. (Cipresso);
- Juniperus communis* L. (Ginepro);
- Taxus baccata* L. (Tasso);
- Acer campestre* L. (Acero oppio);
- Acer pseudoplatanus* L. (Acero di monte);
- Carpinus betulus* L. (Carpino bianco);
- Ostrya carpinifolia* L. (Carpino nero);
- Castanea sativa* Mill. (Castagno);
- Fagus sylvatica* L. (Faggio)
- Quercus cerris* L. (Cerro);
- Quercus petraea* Liebl. (Rovere);
- Quercus pubescens* Willd. (Roverella);
- Quercus robur* L. (Farnia);
- Quercus ilex* L. (Leccio);
- Olea europaea* L. (Olivo);
- Fraxinus ornus* L. (Orniello);
- Fraxinus excelsior* L. (Frassino maggiore);
- Laurus nobilis* L. (Alloro);
- Ilex aquifolium* L. (Agrifoglio);
- Laburnum anagyroides* L. (Maggiociondolo);
- Cercis siliquastrum* L. (Albero di Giuda);
- Prunus avium* L. (Ciliegio selvatico);
- Sorbus domestica* L. (Sorbo);

- Morus alba* L. (Gelso bianco);
- Populus nigra* L. (Pioppo nero);
- Populus alba* L. (Pioppo bianco);
- Salix alba* L. (Salice bianco);
- Ulmus minor* Mill. (Olmo campestre);
- Celtis australis* L. (Bagolaro).

La struttura del soprassuolo dovrà essere composta da:

- 30 % di piante di più anni con altezza pari a mt. 3,00 - 4,00 e circonferenza di 12 - 16 cm., in zolla;
- 30 % di piante di più anni con altezza pari a mt. 1,50 - 2,00 in fitocella o radice nuda;
- 40 % di semenzali di più anni con altezza pari a mt. 1,00, a radice nuda o fitocella.

Le piante saranno da posizionare a distanze variabili a seconda delle necessità ed opportunità reali.

Specie arbustive:

- Eunonymus europaeus* L. (Berretta da prete);
- Sambucus nigra* L. (Sambuco nero);
- Cistus* spp. (Cisti);
- Cornus sanguinea* L. (Sanguinello);
- Cornus mas* L. (Corniolo);
- Corylus avellana* L. (Nocciolo);
- Cytisus scoparius* Link. (Ginestra dei carbonai);
- Spartium junceum* L. (Ginestra odorosa);
- Laurus nobilis* L. (Alloro);
- Ligustrum* spp. (Ligustro);
- Crataegus monogyna* Jacq. (Biancospino);
- Prunus spinosa* L. (Prugnolo);
- Prunus laurocerasus* L. (Lauroceraso);
- Rosa* spp. (Rose selvatiche);
- Malus sylvatica* L. (Melo selvatico);
- Juniperus communis* L. (Ginepro);
- Erica* spp. (Eriche);
- Syringa vulgaris* L. (Lillà);
- Buxus sempervirens* L. (Bosso).

Saranno utilizzati individui di due o più anni di almeno mt. 0,50 - 1,00 di altezza a radice nuda o zolla, da trapiantare su terreno lavorato a distanze variabili tra 0,50 - 2,00 mt..

Specie erbacee in zone non irrigate:

- Cynosurus cristatus* (Coda di cane);
- Cynodon dactylon* (Gramigna);
- Festuca ovina* (Festuca);
- Lolium perenne* (Loglio);
- Dactylis glomerata* (Erba marzolina);
- Poa pratensis* (Fienarola);
- Poa nemoralis*

Specie erbacee in zone irrigate:

- Agrostis tenuis* (Capellini);
- Festuca ovina* (Festuca);
- Festuca rubra* "Rubra";
- Festuca rubra* "Commutata";
- Poa pratensis* (Fienarola);

Specie rampicanti:

- Hedera helix* L. (Edera);
- Wisteria sinensis* L. (Glicine);
- Clematis vitalba* L. (Vitalba);

ART. 6 IMPIANTO.

Nella redazione di progetti riguardanti superfici a verde di notevole estensione saranno seguiti i criteri e affrontati i problemi esposti nel paragrafo E.3.1.a, 1° comma.

Le operazioni da compiere costituenti l'impianto consisteranno in:

- livellamento del terreno;
- lavorazione del terreno, mediante discissura a 80 - 120 cm. di profondità, aratura a 60 cm. ed estirpatura superficiale;
- concimazione di fondo con letamazione o "compost" (500 q/ha);
- epicatura, a 20 - 25 cm di profondità;
- tracciamento, localizzazione e posizione delle piante sul terreno;
- apertura delle buche, aventi dimensioni maggiori di mt. 1,00x1,00x0,50 per alberi di 1° grandezza; mt 0,50x0,50x0,50 per alberi di 2°/3° grandezza; mt. 0,30x0,30x0,30 per arbusti e comunque di dimensioni doppie rispetto alla zolla;
- miglioramento del terreno, miscelando quello di scavo con sabbia e torba;
- concimazione localizzata, da attuarsi ai bordi della buca, lontano dalle radici, con distribuzione di concime organico;
- messa a dimora delle piante, evitando l'eccessivo interrimento, da effettuare dopo il taglio delle radici danneggiate e conseguente potatura della chioma, che andrà equilibrata con lo sviluppo radicale;
- posizionamento, in presenza di una pavimentazione continua, di un tubo ad anello fessurato per fertirrigazione e arieggiamento;
- ancoraggio delle piante al tutore;
- irrigazione di impianto, necessaria per irrigare la pianta e costipare il terreno;
- creazione della "conca" attorno alle piante per la raccolta di acque irrigue e/o meteoriche;
- semina del prato, lavorando inizialmente il terreno in superficie (epicatura 20 cm.) mediante distribuzione del miscuglio della semente (in ragione di 10 gr/mq) e del concime; interrimento della semente con erpice o rastrello.

ART. 7.

MANUTENZIONE NEI PRIMI ANNI DOPO L'IMPIANTO.

La manutenzione nei primi anni dopo l'impianto consisterà nelle seguenti operazioni:

- risarcimento delle piante morte o deperienti;
- concimazione di copertura del prato (5 gr/mq);
- taglio e trinciatura del prato in sito (2-4 interventi annui);
- lavorazione superficiale del terreno in prossimità delle piante, per eliminare infestanti ed aumentare la permeabilità;
- irrigazione di soccorso, fino alla completa affermazione delle piante, e fino a 4 interventi ogni anno, con quantità di acqua pari a 30 - 50 lt./pianta per alberi di 1° grandezza, 15 - 20 lt./pianta per alberi di 2°/3° grandezza, 5 lt./pianta per arbusti. Nel primo anno dovrà essere irrigato anche il prato con almeno un intervento di soccorso;
- potature necessarie a favorire la formazione di una chioma equilibrata, eliminando rami secchi e deperienti o mal posizionati o ingombranti. Nel primo anno si dovranno eseguire anche interventi di ceduzione su arbusti ed alberi che lo richiedano;
- interventi fitoiatrici di difesa da parassiti.

ART. 8

PRINCIPALI CARATTERISTICHE DI SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE.

Le principali caratteristiche delle specie arboree ed arbustive, sinteticamente riportate di seguito, hanno valore di indicazioni di massima per progetti di sistemazioni di superfici destinate a verde in zone di grande estensione. Lo studio di tali caratteristiche andrà approfondito in sede di redazione dei progetti specifici.

Per le superfici a verde di limitata estensione quanto di seguito riportato può costituire valido orientamento per la scelta delle specie e l'impianto.

Specie Arboree

ALTEZZA mt.	CORRISPONDENZE FRA NOMI		TOLLERANZA AI TERRENI:			VELOCITA' DI ACCRESCIMEN TO	ALBER ATURE STRAD ALI	SESTO DI IMPIANT O mt.	TOLLERANZ A AL VENTO
	NOME LATINO	NOME VOLGARE	ACI DI	CALCAR EI	ARGILL OSI				
20 – 30	Cupressus sempervirens L.	Cipresso	-	Si	-	Media	Si	4 / 5	Si
3 – 5	Juniperus communis L.	Ginepro	-	Si	Si	Lenta	Si	3 / 4	Si
10 – 15	Taxus baccata L.	Tasso	-	Si	Si	Lenta	-	8 / 10	Si
20 – 30	Acer pseudoplatanus L.	Acerò di monte	-	Si	-	Veloce	Si	12 / 15	-
15 – 20	Carpinus betulus L.	Carpino bianco	-	Si	Si	Media	Si	7 / 8	-
15 – 20	Ostrya carpinifolia L.	Carpino nero	-	Si	-	Veloce	Si	7 / 8	-
20 – 25	Castanea sativa Mill.	Castagno	Si	-	-	-	-	12 / 15	-
20 – 30	Fagus sylvatica L.	Faggio	-	Si	Si	Veloce	-	15 / 18	Si
30 – 35	Quercus cerris L.	Cerro	-	Si	-	Veloce	Si	15 / 18	Si
25 – 30	Quercus petraea Liebl.	Rovere	-	-	-	Lenta	-	15 / 18	-
12 – 15	Quercus pubescens Willd.	Roverella	-	Si	-	Lenta	-	10 / 12	-
30 – 35	Quercus robur L.	Farnia	-	-	Si	Lenta	-	15 / 18	-
15 – 20	Quercus ilex L.	Leccio	-	Si	-	Lenta	Si	8 / 12	Si
5 – 10	Olea europaea L.	Olivo	-	Si	-	Lenta	-	7 / 8	-
6 – 10	Laurus nobilis L.	Alloro	-	-	-	Lenta	Si	4 / 6	-
5 – 10	Ilex aquifolium L.	Agrifoglio	Si	-	Si	Lenta	-	3 / 4	-
6 – 8	Laburnum anagyroides L.	Maggiociondolo	-	Si	Si	Veloce	Si	5 / 6	-
6 – 8	Cercis siliquastrum L.	Albero di Giuda	Si	Si	-	Lenta	Si	5 / 6	No
20 – 25	Prunus avium L.	Ciliegio selvatico	-	Si	No	-	-	10 / 12	-
3 – 5	Prunus spinosa L.	Prugnolo	-	-	-	-	-	3 / 4	-
12 – 15	Sorbus domestica L.	Sorbo	-	Si	Si	-	-	7 / 8	Si
20 – 25	Tilia cordata Mill.	Tiglio selvatico	-	Si	Si	Veloce	Si	12 / 15	-
15 – 20	Tilia tomentosa Moench	Tiglio argentato	-	-	Si	Veloce	Si	12 / 15	-
10 – 15	Morus alba L.	Gelso bianco	-	Si	-	Lenta	-	6 / 8	-
20 – 30	Populus alba L.	Pioppo bianco	-	Si	Si	Veloce	Si	12 / 13	Si
15 – 20	Salix alba L.	Salice bianco	-	-	Si	Veloce	-	8 / 10	-
25 – 30	Ulmus minor Mill.	Olmo campestre	-	Si	-	-	-	15 / 18	-
15 – 20	Celtis australis L.	Bagolaro	-	-	-	Veloce	Si	10 / 12	Si
4 – 6	Corylus avellana L.	Nocciolo	Si	Si	Si	-	-	4 / 5	Si
5 – 7	Sambucus nigra L.	Sambuco nero	Si	-	-	-	-	3 / 4	-

8 – 10 *Malus sylvatica* L. Melo selvatico Si - - - - -

NOME LATINO	CARATTERISTICHE DELL'APPARATO RADICALE	NOTIZIE SULL'HABITAT
L. <i>Cupressus sempervirens</i>	Poco espanso, piuttosto superficiale;	Da mettere a dimora preferibilmente su suoli freschi, molto ricchi di nutrienti, in posizione soleggiata; è insensibile alla siccità estiva;
<i>Juniperus communis</i> L.	Robusto, molto ramificato, espanso in superficie;	Preferisce sia suoli asciutti che periodicamente umidi, sia ricchi che poveri di calcare, necessita di luce;
<i>Taxus baccata</i> L.	Robusto, molto ramificato, espanso lateralmente, ricco di radici di piccolo diametro;	Predilige i suoli freschi, sciolti, ricchi di nutrienti e calcarei delle forre e dei pendii ripidi. Sensibile alle gelate tardive. Ama l'ombra;
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Espanso, sviluppato in profondità, poche radici di grosso diametro;	Predilige suoli profondi, da freschi a umidi, ricchi di humus, nutrienti e basi, in luoghi freschi con aria umida. Sensibile all'acqua stagnante;
<i>Carpinus betulus</i> L.	Espanso, prevalenza di radici di piccolo diametro;	Preferisce suoli da freschi a umidi, ricchi di nutrienti e di basi, profondi, limosi;
<i>Ostrya carpinifolia</i> L.		Predilige suoli calcarei e silicei;
<i>Castanea sativa</i> Mill.	Espanso, radice principale fittonante;	Predilige suoli silicei;
<i>Fagus sylvatica</i> L.	Fittamente ramificato ed espanso in superficie;	Crescita ottimale su suoli freschi di media profondità, incoerenti, ricchi di nutrienti e calcarei; cresce anche su substrati acidi, poveri di calcare. Sensibile all'aridità, all'eccesso di umidità, alle gelate tardive;
<i>Quercus cerris</i> L.	Robusto, radici principali espanse in profondità e radici secondarie espanse in diametro;	Predilige suoli silicei non troppo asciutti. Resistente alle gelate;

<i>Quercus petraea</i> Liebl.	Robusto, molto ramificato ed espanso, radici principali fittonanti, elevata percentuale di radici di piccolo diametro;	Cresce su suoli da asciutti a freschi, incoerenti, medi e profondi, argillosi; non ama i luoghi umidi;
<i>Quercus pubescens</i> Willd.		Predilige suoli aridi ricchi di nutrienti, calcarei, scarsamente o mediamente profondi;
<i>Quercus robur</i> L.	Robusto, molto ramificato ed espanso, radici principali fittonanti, elevata percentuale di radici di piccolo diametro;	Cresce in pianure fluviali su suoli argillosi, profondi, periodicamente inondati o suoli acidi, poveri;
<i>Quercus ilex</i> L.		Preferisce suoli prevalentemente, ma non esclusivamente, ricchi di nutrienti e di basi; sensibile alle gelate;
<i>Olea europaea</i> L.		Predilige luoghi caldi e asciutti; soprattutto suoli profondi, ricchi di nutrienti; insensibile all'aridità, teme il freddo invernale e le gelate tardive;
<i>Laurus nobilis</i> L.		
<i>Ilex aquifolium</i> L.	Robusto, sviluppato in profondità, abbondanza di radici secondarie;	Cresce su suoli freschi, molto ricchi di nutrienti e di basi, poveri di calcare;
<i>Laburnum anagyroides</i> L.	Robusto, poco ramificato;	Preferisce suoli moderatamente asciutti, ricchi di calcare e di nutrienti, in buona esposizione;
<i>Cercis siliquastrum</i> L.	Robusto, poco ramificato, espanso sia in superficie che in profondità;	Predilige suoli calcarei, ama il caldo, ha bisogno di luce;
<i>Prunus avium</i> L.	Robusto, ramificato ed espanso in diametro, con radici principali fittonanti;	Cresce su suoli argillosi freschi, medio-profondi, ricchi di nutrienti e di calcare;
<i>Prunus spinosa</i> L.	Robusto, molto ramificato ed espanso in diametro, con radici principali fittonanti;	

<i>Sorbus domestica</i> L.	Robusto, superficiale, fittamente ramificato;	Cresce su suoli da molto asciutti a freschi, calcarei, ricchi di nutrienti. Sensibile alle gelate tardive;
<i>Tilia cordata</i> Mill.	Molto ramificato, espanso in superficie;	Predilige suoli da freschi a molto asciutti, da medi a profondi, leggeri, ricchi di basi, argillosi. Teme le gelate tardive, sensibile all'inquinamento atmosferico;
<i>Tilia tomentosa</i> Moench	Robusto, espanso superficialmente e molto ramificato;	Predilige suoli da freschi a molto asciutti, da medi a profondi, leggeri, ricchi di basi, argillosi. Teme le gelate tardive, sensibile all'inquinamento atmosferico;
<i>Morus alba</i> L.	Fittamente ramificato, espanso in superficie ed in profondità;	
<i>Populus alba</i> L.	Fittamente ramificato, tendenzialmente superficiale;	Cresce prevalentemente su prati ripariali di pianur alluvionali, per lo più consorziato a farnia ed olmo, con suoli periodicamente inondati, da freschi ad umidi, ma in estate anche superficialmente asciutti, sabbiosi e argillosi, ricchi di nutrienti e di basi;
<i>Salix alba</i> L.	Fittamente ramificato, ricco di radici secondarie, espanso superficialmente;	Cresce in pianure alluvionali e lungo corsi d'acqua della fascia collinare su suoli umidi, periodicamente inondati, ricchi di basi e di nutrienti, per lo più calcarei, sabbiosi, limoso-argillosi;
<i>Ulmus minor</i> Mill.	Poche radici di grande diametro, abbondanza di radici di piccolo diametro;	Predilige suoli da molto umidi a freschi, anche periodicamente inondati, profondi, leggeri, ricchi di nutrienti e di basi; spesso calcarei. Ama il caldo;
<i>Celtis australis</i> L.	Robusto, molto ramificato;	Senza particolari esigenze per quanto riguarda il suolo, ha bisogno di caldo;
<i>Corylus avellana</i> L.	Molto ramificato con prevalenza di radici di piccolo diametro, diffuse sia in superficie sia in profondità;	Predilige suoli freschi, profondi, ricchi di nutrienti, argillosi;
<i>Sambucus nigra</i> L.	Robusto, superficiale, fittamente ramificato;	Cresce su suoli freschi ricchi di humus, di nutrienti, profondi, soprattutto in luoghi ricchi di azoto (indicatore della presenza di azoto);
<i>Malus sylvestris</i> L.		Preferisce suoli freschi e profondi, ricchi di nutrienti e di basi.

Specie consigliate per la messa a dimora in parcheggi: Specie consigliate per la formazione di barriere anti-rumore: Specie consigliate per la formazione di barriere anti-faro:

-**Acer**
pseudoplatanus L.
 -**Carpinus betulus**
 L.
 -**Quercus robur** L.
 -**Ilex aquifolium** L.
 -**Laburnum**
anagyroides L.
 -**Populus alba** L.
 -**Celtis australis** L.
 -**Tilia cordata** Mill.
 -**Tilia tomentosa**
 Moench

-**Cupressus sempervirens**
 L.
 -**Taxus baccata** L.
 -**Carpinus betulus** L.
 -**Quercus pubescens**
 Willd.
 -**Quercus robur** L.
 -**Quercus ilex** L.
 -**Laurus nobilis** L.
 -**Tilia tomentosa** Moench

-**Carpinus betulus** L.
 -**Laurus nobilis** L.

Specie Arbustive

H	N. PIANTE PER 100 mq	CORRISPONDENZE FRA NOMI			TOLLERANZA AI TERRENI:			TOLLERANZA AL VENTO	RIEDIFICAZIONE AMBIENTALE	TAPPEZZANTE, CONSOLIDAMENTO	SIEPI
		NOME LATINO	NOME VOLGARE	da	ACIDI	CALCAREI	ARGILLOSI				
4 – 5	25/30	Eunonymus europaeus L.	Berretta prete	da	-	Si	Si	-	Si	-	-
0,40 - 0,50	80/100	Cistus spp.	Cisti		Si	Si	-	Si	-	Si	-
2 – 4	10/12	Cornus sanguinea L.	Sanguinello		-	-	Si	-	Si	Si	Si
3 – 5	6/8	Cornus mas L.	Corniolo			Si	Si	Si	Si	-	Si
2 – 3	50/60	Cytisus scoparius Link.	Ginestra dei carbonai		-	-	Si	-	-	-	Si
2,5 – 3	20/25	Spartium junceum L.	Ginestra odorosa		-	Si	Si	-	Si	-	Si
2 – 4	40/50	Ligustrum spp.	Ligustro		-	Si	Si	-	-	-	Si
4 – 6	10/12	Crataegus monogyna Jacq.	Biancospino		-	Si	Si	-	Si	-	-
2 – 6	25/30	Prunus laurocerasus L.	Lauroceraso		-	No	-	Si	-	-	Si
0,30 -3	20/30	Rosa spp.	Rose selvatiche		Si	Si	Si	-	Si	-	-
4 – 6	15/20	Juniperus communis L.	Ginepro		Si	Si	Si	-	Si	Si	Si
0,30 - 0,60	150/200	Erica spp.	Eriche		Si	-	-	-	-	Si	-
5 – 6	8/12	Syringa vulgaris L.	Lillà		-	Si	Si	Si	Si	-	Si
5 – 6	50/60	Buxus sempervirens L.	Bosso		-	Si	Si	Si	-	-	Si

Specie consigliate per la formazione di barriere anti-rumore:
barriere anti-faro:

ligustrum spp.

Specie consigliate per la formazione di

-Cytisus scoparius Link.

Prunus laurocerasus L:
Rosa spp.
Ligustrum sempervirens L.

-*Ligustrum* spp.
-*Prunus laurocerasus* L:
-*Rosa* spp.
-*Syringa vulgaris* L.

COMUNE DI SARTEANO - REGOLAMENTO DILIZIO

ALLEGATO "D"

disposizioni applicative in materia di abbattimento barriere architettoniche in edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi

art.1 STRUTTURE ALBERGHIERE

1. Alberghi: sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile.

art. 2 STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

1. CASE PER FERIE: sono strutture attrezzate per il soggiorno temporaneo di persone o gruppi gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da Enti Pubblici o enti religiosi operanti senza scopo di lucro, nonché da enti o aziende per il soggiorno di propri dipendenti o loro familiari.
2. OSTELLI PER LA GIOVENTÙ: sono strutture attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani; tali strutture possono essere gestite anche in forma imprenditoriale.
3. AFFITTACAMERE: sono strutture composte da non più di 6 camere per clienti con una capacità ricettiva non superiore a 12 posti letto ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile.
4. CASE APPARTAMENTI VACANZE: sono unità abitative composte da uno o più locali arredati e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti in modo non occasionale; la gestione deve essere organizzata per l'affitto di tre o più case o appartamenti ad uso turistico.
5. AGRITURISMO: sono strutture ubicate in edifici o fondi rurali che mantengono la loro destinazione d'uso a fini agricoli; la capacità ricettiva e le altre attività compatibili sono indicate nell'art.6 della L.R.75/94; la gestione deve essere effettuata da imprenditori agricoli.
6. RESIDENCE: sono le strutture ricettive costituite da almeno sette unità abitative mono e/o plus locali, ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e di cucina, gestite unitariamente in forma imprenditoriale.
7. CAMPEGGI: sono esercizi ricettivi, aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

art. 3 REQUISITI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per le attività ricettive, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi globali, o per ampliamenti, o per le richieste di autorizzazioni per nuove attività, gli immobili debbono essere conformi alle seguenti caratteristiche in materia di barriere architettoniche:

3.1 STRUTTURE ALBERGHIERE

1. Per le attività suddette (alberghi, pensioni), tutte le parti e servizi comuni devono essere accessibili; il numero delle stanze accessibili in ogni struttura ricettiva deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più. Si applicano comunque i criteri di cui all'art.5 punto 3 del D.M. 14 giugno 1989, n.236.

3.2 STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

1. CASE PER FERIE - OSTELLI PER LA GIOVENTU' : per le attività suddette, in quanto assimilabili all'attività alberghiera, si applicano le medesime disposizioni di cui al punto precedente.
2. AFFITTACAMERE - CASE APPARTAMENTI VACANZE: per le attività suddette, poiché prevalentemente svolte in edifici o porzioni di essi aventi destinazione abitativa, le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando è garantita la visitabilità. Valgono le disposizioni di legge applicabili per l'edilizia residenziale.

3. AGRITURISMO: ai sensi dell'art.9, comma 9 della L.R. 76/94 si applicano le prescrizioni previste per le strutture ricettive di cui al punto 5.3 del D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236. Per quanto riguarda la attività di ospitalità in alloggi, le suddette disposizioni si applicano solo quando la ricettività complessiva aziendale superi le sei camere, indipendentemente dal numero degli edifici ed unità abitative all'interno dei quali sono localizzate tali camere. Al di sotto di questa soglia si applica, per la sola attività di ospitalità, quanto previsto al punto precedente.
4. RESIDENCE: per l'attività suddetta, poiché gli immobili devono possedere gli ordinari requisiti igienico-edilizi previsti dalle norme statali e dal regolamento comunale in materia di edilizia residenziale, le disposizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando per almeno una unità abitativa ogni 20 o frazione, con un minimo di una unità abitativa per attività, è garantita la l'accessibilità di un servizio igienico. Per tutte le unità e le parti comuni valgono le disposizioni, in quanto applicabili, per l'edilizia residenziale (per esempio in residence che occupano interamente o prevalentemente un fabbricato)
5. CAMPEGGI: per l'attività suddetta, le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando sono accessibili le parti e i servizi comuni ed almeno il 5% della capacità ricettiva delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo con un minimo assoluto di due unità.

3.3 PRESCRIZIONI E NORME SPECIFICHE

1. Per le attività ricettive, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi limitati, ad esempio la realizzazione di opere interne eseguibili mediante dichiarazione di inizio attività, che siano suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, trova applicazione la Legge 5 febbraio 1992 n.104 e pertanto dette opere debbono essere realizzate conformemente alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. La classificazione sopra esposta vale come riferimento per individuare le prescrizioni a cui l'intervento edilizio da realizzare è assoggettato in relazione al grado di fruibilità correlato alla tipologia ricettiva.
3. Deve inoltre essere sempre garantita la visitabilità condizionata che assicuri la possibilità di fruizione della struttura mediante personale di aiuto anche per persone a ridotta o impedita capacità motoria. Pertanto deve essere posto in prossimità dell'ingresso un apposito pulsante di chiamata con citofono al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'art.2, comma 3, del d.p.r. 503/96.
4. Eventuali problemi di accessibilità a strutture ricettive che occupano solo parti di edifici e che sono ubicate ai piani alti, possono essere affrontati anche con l'adozione di mezzi ausiliari particolari - carrozzine montascale, "scoiattoli", ecc., comunque efficaci oltre che vantaggiosi in termini alternativi alla esecuzione di interventi alle strutture e relativi accordi di natura condominiale, nonché in termini economici.
5. In particolare per le *attività alberghiere* si rammenta che :
 - a) Per capacità ricettiva superiore a 25 posti letto trova applicazione la normativa per la prevenzioni incendi (d.m. 16/02/82); pertanto le stanze accessibili devono essere ubicate in vicinanza di un "luogo sicuro statico" o di una via di esodo accessibile. Nei casi in cui debbono essere eseguite opere di adeguamento delle strutture esistenti, a prescindere dal tipo di procedura di natura urbanistico-edilizia posta in essere, l'osservanza di quanto sopra esposto dovrà risultare da apposita dichiarazione resa dal professionista incaricato.
 - b) Qualora l'intervento sia limitato alla realizzazione di un servizio igienico in dotazione a una camera ubicata in luogo non accessibile, l'opera può essere realizzata secondo le caratteristiche tradizionali purché sia realizzato un servizio igienico c.d. "anti-barriera" in dotazione ad altra camera accessibile. Il criterio esposto è valido per la realizzazione di un unico servizio igienico; ne consegue che per quantità maggiori debbono essere rispettate le proporzioni stabilite dalla legge (due ogni quaranta, ecc.).
 - c) Le disposizioni di cui sopra si applicano per gli interventi da eseguire in esercizi alberghieri che in base alla normativa regionale vigente sono classificati a 4 - 5 stelle, poichè per essi sussiste l'obbligo di avere tutte le camere dotate di servizio igienico.
 - d) Viceversa per gli esercizi per i quali non sussiste tale obbligo, la tipologia d'intervento sopra descritta (la realizzazione di servizi igienici), può comportare, in alternativa alla realizzazione di servizi igienici esclusivi "anti-barriera", la realizzazione di un servizio igienico comune al piano, conforme alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, fermo restando che lo stesso dovrà essere ubicato nelle immediate vicinanze delle camere ove possono essere ospitati i soggetti portatori di handicap.

- e) Le norme regionali sulla classificazione alberghiera, prevedono che i servizi igienici di corredo alle camere e/o ad uso comune devono essere dotati dei quattro apparecchi igienico-sanitari (vasca o doccia, lavabo, w.c. e bidet).
- f) Tale dotazione è quindi da ritenersi obbligatoria anche nei casi di adeguamento alle norme sulle barriere architettoniche nelle strutture ricettive alberghiere.
- g) Pertanto, qualora tali adeguamenti siano soggetti a richiesta di deroga, è ammissibile l'installazione del sanitario "w.c.-bidet" .

art. 4 PUBBLICI ESERCIZI

1. Sono quelle attività che prevedono somministrazione di alimenti e bevande di qualsiasi gradazione alcolica anche congiuntamente ad attività di intrattenimento.
2. Con riferimento all'art. 5 della Legge 287/91 le suddette attività si distinguono in sintesi nel modo seguente:

"A" RISTORAZIONE

Ristoranti, trattorie, osterie, mense, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi similari.

"B" SOMMINISTRAZIONE

Bar, caffè, gelaterie, pasticcerie ed esercizi similari.

"C" ESERCIZIO

Sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, stabilimenti balneari compresi i circoli privati.

art.5 REQUISITI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Per i pubblici esercizi, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi globali, o per ampliamenti, o per le richieste di autorizzazioni per nuove attività, gli immobili debbono essere conformi alle seguenti caratteristiche in materia di barriere architettoniche:

5.1 "A" - RISTORAZIONE

- a) Nelle sale per la ristorazione, almeno una zona della sala deve essere raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato con rampe, dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria e deve inoltre essere dotata di almeno uno spazio libero per persone su sedia a ruote.
- b) Questo spazio deve essere predisposto su pavimento orizzontale e di dimensione tale da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote.
- c) Deve essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico. (Art. 5.2 D.M. 14 giugno 1989, n.236)

5.2 "B" - SOMMINISTRAZIONE

- a) Deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione.
- b) Questi locali, quando superano i 250 mq. di superficie utile devono prevedere almeno un servizio igienico accessibile. (Art. 5.5 D.M. 14 giugno 1989, n.236).
- c) Quando gli esercizi di somministrazione constano di autorizzazione per somministrazione di piatti caldi, ossia detengono un locale cucina, nonché una o più sale da pranzo per l'assunzione dei cibi, dovranno essere integralmente rispettati i requisiti di cui al punto "A" - RISTORAZIONE, di cui sopra.

5.3 "C" - ESERCIZIO

- a) Si applicano le medesime disposizioni di cui al punto "A" - RISTORAZIONE, di cui sopra.

2. Per ogni esercizio pubblico, comunque classificabile, deve essere assicurata la visitabilità in modo che gli arredi fissi non costituiscano ostacolo o impedimento alcuno.

COMUNE DI SARTEANO - REGOLAMENTO DILIZIO

<p>ALLEGATO "E" Strutture temporanee</p>
--

Art. 1 Oggetto.

1. Al fine di assicurare il corretto assetto urbanistico ed edilizio del territorio, il presente Allegato disciplina le costruzioni temporanee, definisce le procedure e i controlli ad esse afferenti, precisa le modalità per la loro realizzazione e le garanzie per la loro rimozione.
2. Il presente allegato si applica alle costruzioni temporanee su aree private non soggette a servitù di pubblico passaggio e a quelle a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale ancorchè gestiti da terzi.
3. Le costruzioni temporanee su aree di proprietà comunale, su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico.

Art. 2 Costruzioni temporanee – Nozione.

1. Le costruzioni temporanee sono quelle destinate ad un uso determinato nel tempo, a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

Art. 3 Atti abilitanti alla realizzazione di costruzioni temporanee.

1. Le costruzioni temporanee oggetto del presente Allegato sono subordinate ad apposita autorizzazione amministrativa ai sensi dell'art. B15 del R.E. da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di cui ai successivi articoli.
2. Quando l'intervento ricada in aree di interesse storico oppure, per le sue caratteristiche, abbia un evidente impatto ambientale, estetico, etc. occorre acquisire il parere del Collegio Ambientale. Qualora la struttura temporanea presenti caratteristiche ed aspetti ambientali, paesaggistici e/o estetici disarmonici in rapporto all'ambiente, l'autorizzazione deve essere negata.

Art. 4 Ambito temporale delle autorizzazioni.

1. Le costruzioni temporanee sono autorizzate di norma per un periodo non superiore a sei mesi continuativi; fanno eccezione le baracche di cantiere di cui al successivo articolo 5.
2. L'autorizzazione indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle costruzioni temporanee e alla rimessa in pristino delle aree.
3. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.

Art. 5 Costruzioni temporanee ad uso cantiere e di servizio.

1. L'autorizzazione amministrativa per l'installazione di baracche di cantiere (incluse mense, dormitori ed altre strutture precarie a servizio del cantiere) è subordinata al solo possesso di concessione edilizia o autorizzazione edilizia o denuncia inizio attività ed è consentita per il periodo di validità di tali atti.
2. L'installazione di baracche di cantiere per l'esecuzione di opere edilizie che non necessitano alcun atto amministrativo, è altresì consentita senza che sia necessaria alcuna autorizzazione, per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori previa comunicazione al servizio edilizia privata della natura dei lavori da eseguire e dei relativi tempi di esecuzione.

Art. 6 Costruzioni temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale.

1. Le costruzioni temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale sono autorizzate esclusivamente nelle zone destinate dal P.R.G. allo svolgimento di dette attività.
2. Nel caso tali costruzioni debbano realizzarsi su aree non di proprietà comunale, l'autorizzazione è rilasciata dal Dirigente del Servizio Edilizia Privata che stabilisce il termine di validità della stessa. Qualora la costruzione temporanea interessi impianti e strutture di proprietà comunale, ancorchè gestiti da terzi,

l'autorizzazione è rilasciata dalla Direzione competente .

3. Qualora l'utilizzazione delle strutture di cui sopra sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo per un tempo determinato, il provvedimento autorizzatorio può avere durata pluriennale e comunque non superiore ad anni cinque, a condizione che le strutture in argomento conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali. In tal caso la polizza fidejussoria di cui al successivo art.11 ha la medesima validità temporale dell'autorizzazione.

Art. 7 Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni.

1. Il termine di validità dell'autorizzazione per costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive) è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa.
2. Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai quindici giorni consecutivi non sono soggette ad autorizzazione amministrativa ma a semplice comunicazione con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione.

Art. 8 Costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi.

1. Sono da ritenersi strutture precarie del tipo semifisso, i manufatti collegati ad una attività di pubblico esercizio (bar, ristoranti, pizzerie, birrerie, gelaterie e simili) in un raggio max. di 30 mt., con esclusione di quelle in muratura tradizionale, e che non abbiano alcun tipo di fondazione, ancorché fissate al suolo mediante appositi sistemi di ancoraggio; tali manufatti devono avere carattere di precarietà dal punto di vista temporale, nel senso che la loro presenza sul territorio deve essere limitata nel tempo, e quindi sono da considerarsi strutture di scarsa rilevanza urbanistica.
2. Sono escluse dal presente allegato i grigliati aventi copertura permeabile (tende, cannucciati e simili).
3. I manufatti di cui al presente articolo potranno essere installati in aree pubbliche o private, all'interno dei centri abitati o in territorio aperto, a servizio delle attività commerciali di pubblico esercizio esistenti, purché non arrechino intralcio alla circolazione pedonale e carrabile e comunque sottoposti a specifico nulla-osta da parte del Comando P.M. per quanto si riferisce al rispetto del codice della strada, e a specifico nulla-osta dell'Ufficio Tecnico per quanto attiene alla individuazione dei sottoservizi.
4. Per l'occupazione del suolo pubblico deve essere acquisita apposita autorizzazione amministrativa.
5. Nei centri storici e nelle aree limitrofe dovrà essere posta particolare attenzione alla localizzazione in spazi nei quali sono presenti edifici di pregio e/o monumenti, nello spirito di salvaguardia e tutela dei beni storici e artistici.
6. Il rilascio dell'autorizzazione amministrativa per l'occupazione del suolo pubblico dovrà essere pari alla superficie dell'immobile nella quale viene svolta l'attività di pubblico esercizio e comunque non superiore a mq. 100.
7. I manufatti precari, oggetto del presente allegato, potranno avere una superficie coperta:
 - su suolo pubblico per le attività di pubblico esercizio esistenti
 - all'entrata in vigore del presente allegato fino a un max. di mq. 100;
 - su suolo pubblico pari alla concessione amministrativa di riferimento, e comunque con una superficie coperta max. di mq. 100;
 - su suolo privato fino a un massimo di mq. 100 e comunque non superiore alla superficie di pubblico esercizio esistente.
8. La struttura portante, semplicemente ancorata al suolo, dovrà essere realizzata in ferro alluminio verniciato o legno.
9. La copertura dovrà essere di tipo leggero in rame o legno, anche con sovrastante manto impermeabilizzante di colore rosso mattone, con esclusione di tipologia piana.
10. Le tamponature dovranno essere trasparenti su tutti i lati e facilmente asportabili, con la possibilità di realizzare un parapetto per un'altezza di mt. 1,00.
11. La quota di imposta del piano di calpestio non può superare la quota + 20 cm. dalla quota stradale e l'altezza max. in gronda non può superare mt. 2,50 e al colmo 3,00 mt., misurate all'intradosso del solaio di copertura, e comunque dovrà essere garantita un'altezza media di mt. 2,70.
12. Nel centro storico così come individuato nella cartografia allegata al R.U. è ammessa l'installazione dei manufatti in oggetto con le stesse tipologie descritte. Per quanto si riferisce ai materiali è ammesso solo l'uso di ferro battuto verniciato e copertura in rame; gli stessi dovranno essere non visibili da spazi pubblici, anche mediante schermatura arborea eseguita con essenze locali.
13. Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti precari anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi superiori a mesi

dodici (12) sono soggetti a preventiva autorizzazione nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

14. Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto precario è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di 10 giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'amministrazione provvede con le modalità di cui al successivo comma.
15. Tali manufatti possono essere completamente chiusi purché con pannelli trasparenti asportabili, per eventuale utilizzo nella stagione invernale.
16. L'utilizzo della struttura completamente chiusa non può superare la durata di mesi sei (6); per l'utilizzo fino a mesi dodici (12) dovrà essere asportato almeno un lato della struttura.
17. Le strutture sopradescritte saranno assoggettate al regime autorizzatorio gratuito se completamente aperte, al regime autorizzatorio oneroso nel caso in cui venga richiesta la pannellatura per i 6 mesi previsti; tale onere è fissato nella quota del 10% del costo di costruzione dell'intera opera asseverato da tecnico abilitato. L'autorizzazione potrà avere validità pluriennale con un massimo di anni 5, eventualmente reiterabile .

Art. 9 Serre stagionali.

1. abrogato

Art. 10 Annessi per l'agricoltura amatoriale

1. Per le tipologie, caratteristiche costruttive ed i materiali da utilizzare si rimanda a quanto disposto dall'art. 74 bis delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico.
2. Allegata all'istanza di Autorizzazione amministrativa ai sensi dell'art. B15 del presente R.E. dovrà essere allegata la documentazione di cui all'art. 11.
3. L'autorizzazione ha validità di 5 anni e può essere reiterata a condizione che permangano le condizioni e le garanzie di cui all'articolo successivo.

Art. 11 Documentazione e garanzie.

1. Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee soggette ad autorizzazione deve presentare presso l'ufficio tecnico comunale la documentazione sotto elencata:
 - a) domanda in carta semplice a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area;
 - b) planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000;
 - c) rappresentazione grafica del manufatto;
 - d) documentazione fotografica dei luoghi;
 - e) nulla osta di Enti preposti alla tutela di eventuali vincoli gravanti sulla zona
 - f) dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario, precedente stato dei luoghi;
 - g) perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera e sul loro costo;
 - h) polizza fidejussoria, bancaria, per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, o comunque fissata dalla direzione in relazione alla entità o consistenza delle opere, incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente lett.f).
2. Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dall'Ufficio Tecnico con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.
3. Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, essa sarà considerata a tutti gli effetti abusiva e soggetta al regime sanzionatorio della L.R. 52/99. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, la Direzione che ha provveduto al rilascio dell'autorizzazione azionerà la fidejussione prestata ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente.

Art. 12 Sanzioni.

1. Nel caso di omessa o tardiva richiesta della prescritta autorizzazione è applicata la sanzione amministrativa pari a € 516,46
2. Le costruzioni temporanee autorizzate ai sensi del presente Allegato e non rimosse entro i termini stabiliti

nell'atto autorizzatorio o dall'allegato stesso, sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio della L.R. 1/2005.

Art. 13 Norma transitoria.

1. Le disposizioni previste dal presente allegato si applicano alle costruzioni temporanee esistenti al momento della sua entrata in vigore; gli interessati devono richiedere la prescritta autorizzazione entro 180 giorni da tale data.
2. Qualora la richiesta non venga avanzata entro i termini di cui sopra ovvero l'autorizzazione non possa essere rilasciata per contrasto delle strutture con esigenze di tutela ambientale o di corretto uso del territorio, esse, previa diffida da parte dell'Amministrazione, devono essere rimosse a cura e spese del proprietario entro i termini stabiliti nella diffida medesima. Decorso inutilmente il termine di cui sopra, dette strutture saranno considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio di cui alla L.R. 1/2005.

Art. 14 Osservatorio delle costruzioni temporanee.

1. Al fine di garantire una completa e costante osservazione degli interventi operati sul territorio presso la direzione urbanistica, servizio edilizia privata, sono raccolte copie di tutti gli atti di autorizzazione alla realizzazione di costruzioni temporanee comunque rilasciate dall'amministrazione comunale.
2. Ogni direzione che in base ai precedenti articoli o altre norme regolamentari assume autorizzazioni per le costruzioni temporanee, ne trasmette copia al servizio edilizia privata.

INDICE

SEZIONE A - pag. 2 DISPOSIZIONI GENERALI, SOGGETTI, CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- Art. A1 - Disposizioni generali
- Art. A2 - Rinvio ad altre disposizioni
- Art. A3 - Applicazione delle definizioni e dei parametri
- Art. A4 – Disposizioni di servizio e allegati al Regolamento edilizio

SEZIONE B – pag . 3-11 PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI RELATIVI AGLI INTERVENTI EDILIZI

- Art. B1 – Soggetti legittimati
- Art. B2 – Titoli abilitativi, procedimenti amministrativi , presentazione delle istanze presso lo sportello edilizia privata
- Art. B3 – Il Permesso di Costruire (PDC) – interventi soggetti
- Art. B4 - La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) – interventi soggetti
- Art. B5 - Istruttoria formale del Permesso di Costruire
- Art. B6 - Rilascio e ritiro del Permesso di Costruire
- Art. B7 - Modalità di versamento degli oneri e contributi – interventi gratuiti
- Art. B8 - Decadenza del Permesso di costruire per mancato inizio dei lavori
- Art. B9 - Decadenza del Permesso di costruire per mancata ultimazione dei lavori entro il termine assegnato
- Art. B10 - Proroga dei termini di decadenza del Permesso di costruire
- Art. B11 – Pubblicità, accesso e responsabilità
- Art. B12 – Trasferimento del titolo
- Art. B13- Decadenza della SCIA per mancata ultimazione dei lavori entro il termine previsto dalla legge.
- Art. B14 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza
- Art. B15 – Autorizzazioni amministrative
- Art. B16 - Attività edilizia libera
- Art. B17 – Manufatti a carattere temporaneo
- Art. B18 – Opere a carattere stagionale
- Art. B19 - Permesso di costruire e attestazione di conformità, in sanatoria
- Art. B20 - Opere non sanabili ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 - Sanatoria Giurisprudenziale
- Art. B21 - Sanatoria giurisprudenziale con opere di completamento
- Art. B22 – Soggetti competenti alla gestione degli atti afferenti alle procedure edilizie

SEZIONE C pag. 12-13 GESTIONE DEL VINCOLO PAESAGGISTICO

- Art. C1 – Commissione per il paesaggio
- art. C2 - Ordine del giorno dei lavori
- Art. C3 - Autorizzazione paesaggistica semplificata

SEZIONE D pag.14-15 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

- art. D1 Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)
- art. D2 P.U.A. di iniziativa privata
- art. D3 Contenuto dei piani attuativi
- art. D4 Elaborati progettuali dei P.U.A.
- art. D5 Convenzioni

SEZIONE E – pag.16 - 28
DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI

- Art. E1 - Applicazione delle definizioni e dei parametri
- Art. E2 - Indice insediativo residenziale (Ir)
- Art. E3 - Superficie territoriale (St)
- Art. E4 - Superficie fondiaria (Sf)
- Art. E5 - Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap)
- Art. E6 - Indice di fabbricabilità territoriale (It)
- Art. E7 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
- Art. E8 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)
- Art. E9 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
- Art. E10 - Superficie utile lorda (Sul)
- Art. E11 - Superficie utile (Su)
- Art. E12 - Superficie utile abitabile o agibile (Sua)
- Art. E13 - Superficie non residenziale o accessoria (Snr)
- Art. E15 - Superficie coperta (Sc)
- Art. E16 - Rapporto di copertura (Rc)
- Art. E17 - Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros)
- Art. E18 - Altezza massima (Hmax)
- Art. E19 - Numero dei piani (Np)
- Art. E20 - Altezza interna netta (Hin)
- Art. E21 - Altezza virtuale (Hv)
- Art. E22 - Volume lordo (Vl)
- Art. E23 - Volume (V)
- Art. E24 - Volume virtuale (Vv)
- Art. E25 - Superficie di vendita (Sv)
- Art. E26 - Superficie permeabile di pertinenza (Spp)
- Art. E27 - Rapporto di permeabilità (Rp)
- Art. E28 - Densità arborea (Da)
- Art. E29 - Superficie agraria utilizzabile (Sau)
- Art. E 30 - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

SEZIONE F pag. 29 - 31
NORME DI CARATTERE GENERALE

- Art. F1 - Edifici esistenti
- Art. F2 - Edifici di nuova costruzione ed interventi sui medesimi
- Art. F3 - Interventi sugli edifici esistenti
- Art. F4 - Distanze tra fabbricati, strade, confini di proprietà, limiti di zona
- Art. F5 - Distanze minime tra edifici
- art. F6 - Pareti finestrate e non finestrate
- art. F7 - Distanze dal confine
- Art. F8 - Distanze dalle strade
- art. F9 - Rischio idraulico
- art. F10 - Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

SEZIONE G pag. 32 - 37
ELEMENTI COSTITUTIVI O DI CORREDO DELLE COSTRUZIONI OPERE PRIVE DI RILEVANZA URBANISTICA

- Art. G1 - Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni
- Art. G2 - Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

SEZIONE H pag. 38-39
SPAZI PER PARCHEGGI PRIVATI

- art. H1 Parcheggio privati : norme generali
- art. H2 Schermatura di posti auto all'aperto
- art. H6 Passi carrai e accessi
- art. H7 Posizione delle rampe d'accesso alle autorimessa

SEZIONE I pag. 40-42
DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

- art. I 1 Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche
- art. I 2 Norme di riferimento e prescrizioni tecniche
- art. I 3 Interventi soggetti
- art. I 4 Documentazione ed elaborati tecnici
- art. I 5 Soluzioni tecniche alternative
- art. I 6 Dichiarazione di conformità
- art. I 7 Prescrizioni e deroghe

SEZIONE J pag 43 - 46
REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

- Art. J2 – Idoneità di suolo e sottosuolo
- Art. J3 – Caratteristiche del lotto
- Art. J4 – Ubicazione, orientamento, quote altimetriche
- Art. J5 – Requisiti minimi strutturali e impiantistici
- Art. J6 – Collegamento alle reti tecnologiche
- Art. J7 – Requisiti minimi termici e acustici
- Art. J8 – Scarichi, emissioni
- Art. J9 – Requisiti di sicurezza
- Art. J10 – Misure di prevenzione - Requisiti di sicurezza delle coperture

SEZIONE K pag. 47 - 52
REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

- art. K1 Alloggi inabitabili.
- art. K 2 Classificazione dei locali di abitazione
- art. K 3 Locali abitabili
- art. K 4 Locali non abitabili
- art. K 5 Locali fuori terra, interrati e seminterrati
- art. K 6 Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno
- art. K 7 Illuminazione dei locali di abitazione
- art. K 8 Illuminazione dei locali di abitazione permanente
- art. K 9 Illuminazione dei locali di abitazione temporanea
- art. K10 Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti
- art. K11 Requisiti relativi all'aereazione
- art. K12 Areazione dei locali di abitazione permanente
- art. K13 Areazione dei locali di abitazione temporanea
- art. K 14 Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti
- art. K 15 Altezza dei locali ad uso residenziale
- art. K16 Altezza dei locali di abitazione permanente
- art. K 17 Altezza dei locali di abitazione temporanea
- art. K18 Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti
- art. K 19 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali - Modalità di misura della superficie di un locale
- art. K20 Dimensionamento degli alloggi
- art. K21 Dimensionamento dei singoli vani
- art. K22 Servizi igienici
- art. K23 Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti
- art. K24 Soppalchi

SEZIONE L pag. 53 - 61
REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO

- art. L1 Classificazione dei luoghi di lavoro
- art. L2 Norme generali sulla aerazione dei luoghi di lavoro
 - art. L2.1 Aerazione naturale
 - art. L2.2 Aerazione forzata
- art. L3 Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro
 - art. L3.1 Illuminazione naturale
 - art. L4 Illuminazione artificiale
- Art. L5 Illuminazione degli spazi comuni
- art L6 Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro
- art. L7 Luoghi di lavoro in edifici esistenti
- art. L8 Caratteristiche degli ambienti di lavoro
 - art. L8.1 Dimensioni degli ambienti
 - art. L8.2 Posizione degli ambienti di lavoro rispetto al terreno circostante
 - art. L8.3 Aerazione degli ambienti di lavoro
 - art. L8.4 Illuminazione degli ambienti di lavoro
 - art. L8.5 Soppalchi adibiti ad ambienti di lavoro
- art. L9 Caratteristiche degli ambienti di vendita
 - art. L9.1 Dimensioni degli ambienti di vendita
 - art. L9.2 Posizione degli ambienti di vendita rispetto al terreno circostante
 - art. L9.3 Aerazione degli ambienti di vendita
 - art. L9.4 Illuminazione degli ambienti di vendita
 - art. L9.5 Soppalchi adibiti ad ambienti di vendita
- art. L10 Caratteristiche degli ambienti di ufficio
 - art. L10.1 Dimensioni degli ambienti di ufficio
 - art. L10.2 Posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante
 - art. L10.4 Soppalchi adibiti ad ambienti di ufficio
- art. L11 Caratteristiche degli ambienti di supporto
 - art. L11.1 Dimensioni degli ambienti di supporto
 - art. L11.2 Posizione degli ambienti di supporto rispetto al terreno circostante
 - art. L11.3 Aerazione ed illuminazione degli ambienti di supporto
 - art. L11.4 Soppalchi adibiti ad ambienti di supporto
- art. L12 Caratteristiche degli ambienti di servizio
 - art. L12.1 Dimensioni degli ambienti di servizio
 - art. L12.2 Posizione degli ambienti di servizio rispetto al terreno circostante
 - art. L12.3 Aerazione ed illuminazione degli ambienti di servizio
 - art. L12.4 Soppalchi adibiti ad ambienti di servizio
- art. L13 Requisiti dei luoghi adibiti a funzioni diverse
 - art. L13.1 Funzioni regolate da norme specifiche
 - art. L13.2 Funzioni non regolate da norme specifiche
- art. L14 Deroghe

SEZIONE M pag. 62 - 64
ABITABILITA' E AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI

- art. M1 - Certificazione di abitabilità o agibilità
- art. M2 - Redazione e deposito del certificato di abitabilità o agibilità
- Art. M3 - Documentazione obbligatoria.
- Art. M4 - Salubrità delle costruzioni
- Art. M5 - Procedura per l'istruttoria dell'attestazione di abitabilità o agibilità
- Art. M6 - Controlli e verifiche
- art. M7 - Domande antecedenti al 28/12/1994
- art. M8 - Domande per immobili oggetto di condono edilizio
- art. M9 - Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione

SEZIONE N pag. 65 -72
SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

- art. N1 - Acque pluviali ed acque reflue
- art. N2 - Corpi ricettori finali
- art. N3 - Pubbliche fognature
- art. N4 - Abitanti equivalenti
- art. N5 - Raccolta e smaltimento delle acque pluviali
- art. N6 - Raccolta e smaltimento delle acque reflue
- art. N7 - Recapito in pubblica fognatura
- art. N8 - Recapiti diversi dalla pubblica fognatura
- art. N9 - Fosse biologiche
- art. N10 - Dimensionamento delle fosse biologiche
- art. N11 - Caratteristiche tecniche delle fosse biologiche
- art. N12 - Ventilazione delle fosse biologiche
- art. N13 - Fosse settiche tipo Imhoff
- art. N14 - Depuratori ad ossidazione totale
- art. N15 - Altri tipi di depuratori
- art. N16 - Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione
- art. N17 - Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio
- art. N18 - Fitodepurazione
- art. N19 - Pozzi a tenuta

SEZIONE O pag. 73 - 81
DECORO DEGLI EDIFICI E DISPOSIZIONI PER L'ORNATO

- art. O1 - Finalità e campo di applicazione
- Art. O2 - Facciate
- Art. O3 - Impianti tecnologici
- Art. O4 - Canne fumarie e prese d'aria
- Art. O5 - Impianti di condizionamento e pompe di calore
- Art. O6 - Contatori
- Art. O7 - Tende
- Art. O8 - Infissi
- Art. O9 - Altri elementi in facciata
- Art. O10 - Apposizione di indicatori di pubblico interesse
- Art. O11 - Tinteggiatura
- Art. O12 - Coperture
- Art. O13 - Abbaini e lucernari
- Art. O14 - Installazione di antenne e parabole trasmettenti
- Art. O15 - Interventi obbligatori per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili
- Art. O16 - Sistemazione esterna - dotazione minima degli spazi a verde
- Art. O17 - Alberature e indice di piantumazione
- Art. O18 - Superficie permeabile
- Art. O19 - Manufatti a corredo degli spazi esterni
- Art. O20 - Recinzioni
- Art. O21 - Spazi destinati ai raccoglitori per la raccolta differenziata
- Art. O22 - Obblighi di manutenzione

SEZIONE P pag. 82 - 99
NORME SUL COLORE, SUI MATERIALI E SUGLI ALTRI ELEMENTI CHE INTERESSANO L'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO

- art. P1- Criteri di tutela specifici, finalità, ambito e articolazione delle prescrizioni.
- art. P2 - Eccezioni e deroghe
- art. P3 - Conformazione delle coperture
- art. P4 - Manti di copertura tradizionali
- art. P5 - Altri tipi di manti
- art. P6 - Abbaini

- art. P 7- Lucernari
- art. P8 - Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori
 - P8 Comignoli e torrini esalatori
 - P8.2 Canne fumarie
- art. P9 - Aggetti di gronda e gioghietti
- art. P10 - Canali di gronda e pluviali
- art. P11 - Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile
- art. P12 - Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici
- art. P13 - Composizione architettonica delle facciate
 - P13.1 Prescrizioni di carattere generale
 - P13.2 Limitazioni per gli interventi interni
- art. P14 - Intonaci
 - P.14.1 Prescrizioni di carattere generale
 - P.14.2 Modalità di esecuzione ed intervento
- art. P15 - Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale
 - P15.1 Prescrizioni di carattere generale
 - P15.2 Pulitura del materiale lapideo
 - P15.3 Consolidamento superficiale del materiale lapideo
 - P15.4 Consolidamento di profondità del materiale lapideo
 - P15.5 Stuccatura del materiale lapideo
 - P15.6 Trattamenti protettivi del materiale lapideo
 - P15.7 Protezione di elementi lapidei aggettanti
 - P15.8 Reintegrazioni, ripresa di lacune e sostituzioni
- art. P16 - Elementi architettonici e decorativi in finta pietra
 - P16.1 Prescrizioni di carattere generale
 - P16.2 Pulitura e consolidamento di elementi in finta pietra
 - P16.3 Rifacimento di elementi in finta pietra
- art. P17 - Murature a faccia vista
 - P17.1 Prescrizioni di carattere generale
 - P17.2 Pulitura e consolidamento di murature a faccia vista
 - P17.3 Stuccatura di murature a faccia vista
 - P17.4 Reintegrazioni, ripristini e ricostruzioni
 - P17.5 paramenti in mattoni a faccia vista
- art. P18 - Tinteggiature
 - P18.1 Prescrizioni di carattere generale
 - P18.2 Materiali e tecniche ammesse
 - P18.3 Colori e toni delle tinteggiature
 - P18.4 Decorazioni pittoriche ed apparati decorativi
- P19 Serramenti esterni
 - P19.1 Serramenti d'oscuramento
 - P19.2 Finestre e porte finestre
 - P19.3 Porte e portoni
 - P19.4 Serrande e simili
 - P19.5 Vettrine e simili
 - P19.6 Elementi in ferro
- art. P20 - Impianti tecnologici di facciata
 - P20.1 Prescrizioni di carattere generale
 - P20.2 Cavi elettrici e telefonici
 - P20.3 Condutture di acqua, gas e simili
 - P20.4 Contatori.
 - P20.5 Pompe di calore, unità motocondensanti e simili.
- art. P21 - Altri elementi di facciata
 - P21.1 Campanelli, citofoni e videocitofoni.
 - P21.2 Cassette postali
 - P21.3 Targhe indicanti arti, mestieri e professioni
- art. P22 - Insegne
- art. P23 - Tende frangisole
- art. P24 - Aree scoperte

SEZIONE Q pag. 100 - 103
-DISPOSIZIONI SULL'EDILIZIA SOSTENIBILE

- Art. Q1- Interventi finalizzati all'edilizia sostenibile
- Art. Q2- Progettazione degli interventi
- Art. Q3- Prestazioni energetiche minime e deroghe urbanistiche
- Art. Q5 -Impianti
- Art. Q6 - fonti rinnovabili
- Art. Q7 - Risparmio idrico

SEZIONE R 104 - 109
GESTIONE DEL CANTIERE

- Art. R1 - Impianto e organizzazione dei cantieri
- Art. R2 - Comunicazione di inizio dei lavori
- Art. R3 - Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico
- Art. R4 - Cartellonistica di cantiere
- Art. R5 - Pubblicità
- Art. R6 - Prescrizioni generali
- Art. R7 - Incolumità pubblica
- Art. R8 - Visite di controllo
- Art. R9 - Disposizioni sulla produzione e riutilizzo di terre e rocce da scavo
- Art. R10 - Comunicazione di fine lavori
- Art. R11 - Fascicolo del fabbricato

ALLEGATO A: tecniche di intervento sugli edifici sottoposti a particolare tutela	pag. 110
ALLEGATO B: documentazione minima costituente i progetti dei diversi tipi d'intervento	pag. 113
ALLEGATO C: criteri per la progettazione, l'impianto e la manutenzione di arredi vegetazionali	pag. 116
ALLEGATO D: disposizioni per le barriere architettoniche negli edifici di attività ricettiva e p.e.	pag. 129
ALLEGATO E: strutture temèporanee	pag. 132